

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY

702001-5447

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Norrby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen har hållit 13 protokollförda möten under året.

Styrelse och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter		Valda t.o.m årsstämman
Gisela Lundblom	ordförande	2022
Caroline Andersson	vice ordförande	2021
Pia Norrman	sekreterare	2022
Gunilla Lejonqvist	ledamot	2022
Patrik Hillblom	ledamot	avflyttade 2020-12-21
Styrelsesuppleanter		
Victor Bodell	suppleant	2021
Niclas Edenvin	suppleant	2021
Tara Svensson	suppleant	2021
Cornelia Berglund	suppleant	2021

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med suppleant från samma revisionsbyrå 2021
Pia Telander 2021

Valberedning

Lars Nyman 2021
Mona Sheikhi 2021
Ann Jakobsson 2021

Fastigheter

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgick till 321 116 000 kr. För mark 167 716 000 kr och 153 400 000 för byggnader.

Brf Norrby är ett privatbostadsföretag.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret till fullvärde, ansvarsförsäkring för styrelsen, försäkring för personal samt försäkring mot ohyra.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna kv. Norrby Båtsmanstorp 13, kv. Linneskåpet 1-3, kv. Örngottet 1, kv. Klädkammaren 1, kv. Sparlakanet 1-2 samt kv. Sybågen 1-3.

Antalet bostadsrättslägenheter var 287 samt är 2 lokaler upplåtna med bostadsrätt.

Under året överläts 45 bostadsrätter, varav 38 genom försäljning 100%.

Avgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2020. Årsavgiften höjdes från 1 jan 2021 med 2 %.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand är knutna till prisbasbeloppet. 2020 uppgick prisbasbeloppet till 47 300 kr.

Lokaler och p-platser

I föreningen finns 18 större lokaler samt några mindre förråd. Samtliga lokaler är uthyrda. Det finns 107 p-platser. Hyran för p-platserna höjdes från 1 jan 2021 till 400 kr för platser med eluttag till motorvärmare och 300 kr för platser utan eluttag.

Personal och förvaltning

Brf Brickbandet har anställt personal som sköter helt eller delvis genom avtal även Brf Norrby och Brf Riksby. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt dessa avtal.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med Bravida AB avs. fastighetsjour, med Stockholms Stadsnät avs. bredband och med ComHem avs. TV. Styrelsen har under året tecknat ett nytt avtal med ComHem. Bas HD med 24 kanaler ingår i månadsavgiften medan ytterligare kanaler får bekostas av den enskilde bostadsrättshavaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av tak och renovering av fasader har utförts på Galonvägen 2-8. Byte av avloppsstammar till kök har utförts på Kvarnbacksvägen 87-75.

Arbeten i parken har utförts med bl a nyplantering av träd, beskärning mm.

Uppföljning av stämmobeslut 2020

Några särskilda uppdrag gavs inte till styrelsen vid stämman 2020.

Inför 2021 och framtiden

Tak- och fasadarbetena fortsätter med Galonvägen 14-18 under hösten 2021 samt byte av köksavlopp i vinter/vår på Kvarnbacksvägen 69-55 samt Synålsvägen 4-10.

Bytena av köksavlopp beräknas vara avslutade 2024.

2022 sker tak- och fasadarbeten på Synålsvägen 19-29.

2023 sker tak- och fasadarbeten på Synålsvägen 4-10.

2024 sker tak- och fasadarbeten på Synålsvägen 14-20.

OVK ska genomföras under 2022.

Radonmätning kommer att ske under kommande år enl. Miljöförvaltningens direktiv..

Nya avtal betr. tomträttsavgälderna ska tecknas under 2024.

Ekonomi

Föreningens lån uppgick till 30 711 000 kr. Lånenivån är 1912 kr/kvm vilket ligger under de 5 000 kr/kvm som anses som nivå för god ekonomi i en bostadsrättsförening.

Målsättningen med en bostadsrättsförening är inte att redovisa vinst varje år utan att över en längre tid balansera plus och minus med bibehållen kvalitet i fastigheter och övriga anläggningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	11 263	10 990	10 829	10 619
Resultat efter finansiella poster	628	-39	-500	796
Soliditet %	16	15	15	16
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	594	585	572
Kapitalkostnader/kvm totalyta	11	10	9	9
El- & Värmekostnad/kvm totalyta	87	94	104	142
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 912	1 932	1 952	1 970
Räntekänslighet %	3,15	3,25	3,34	3,44

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	329 904	491 479	4 856 059	-39 125
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		25 600	-64 725	39 125
Årets resultat				628 065
Belopp vid årets utgång	329 904	517 079	4 791 334	628 065

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	4 791 334
Årets resultat	628 065
Summa	5 419 399

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	25 600
Balanseras i ny räkning	5 393 799
Summa	5 419 399

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 263 240	10 989 840
Övriga rörelseintäkter	3	216 515	633 321
Summa rörelseintäkter		11 479 755	11 623 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 985 478	-6 133 629
Reparationer	5	-547 546	-911 501
Övriga externa kostnader		-741 550	-1 196 814
Styrelsearvoden	6	-136 971	-140 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 247 561	-3 106 235
Summa rörelsekostnader		-10 659 106	-11 488 849
Rörelseresultat		820 649	134 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 608	-174 025
Summa finansiella poster		-192 584	-173 437
Resultat efter finansiella poster		628 065	-39 125
Resultat före skatt		628 065	-39 125
Årets resultat		628 065	-39 125

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8, 9	37 379 266	36 666 102
Inventarier, verktyg och installationer	10	290 761	194 613
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>37 670 027</i>	<i>36 860 715</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	447 179	447 179
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>447 179</i>	<i>447 179</i>
Summa anläggningstillgångar		38 117 206	37 307 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		430 092	424 088
Övriga fordringar		37	47 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		556 029	549 151
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>986 158</i>	<i>1 020 861</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		96 183	267 567
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>96 183</i>	<i>267 567</i>
Summa omsättningstillgångar		1 082 341	1 288 428
SUMMA TILLGÅNGAR		39 199 547	38 596 322

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		329 904	329 904
Fond för yttre underhåll		517 079	491 479
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>846 983</i>	<i>821 383</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 791 334	4 856 059
Årets resultat		628 065	-39 125
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>5 419 399</i>	<i>4 816 934</i>
Summa eget kapital		6 266 382	5 638 317
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	–	30 711 000
Summa långfristiga skulder		–	30 711 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	30 711 000	322 000
Leverantörsskulder		894 036	615 396
Aktuella skatteskulder		41 444	26 520
Övriga skulder		38 668	26 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 248 017	1 256 925
Summa kortfristiga skulder		32 933 165	2 247 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 199 547	38 596 322

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 20,23% av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier, maskiner, verktyg och installationer sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent och nyttjandeperiod tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnader	50 år	2%
Aktiverade ombyggnader	20 år	5%
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år	10%-20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter		9 760 507	9 539 676
Hyror Lokaler		1 112 515	1 048 214
Hyror p-platser		390 217	401 950
		11 263 239	10 989 840

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Uthyrning av föreningslokalen	31 500	69 250
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	68 779	50 211
	Övriga intäkter	116 236	513 860
		216 515	633 321

Del av övriga intäkter avser material/kostnader som har vidarefakturerats.

Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	Elkostnader (bergvärme/fastighet)	1 510 624	1 628 394
	Vatten*	663 305	460 969
	Avfall	165 184	159 811
	Försäkring	105 215	95 595
	Tomträttsavgäld	1 143 900	1 143 900
	Kabel-Tv	346 736	346 588
	Bredband	152 771	233 390
	Fastighetsskatt/avgift	485 283	470 359
	Förvaltningsarvode Brf Brickbandet	1 277 486	1 501 282
	Övrig drift	134 974	93 342
		5 985 478	6 133 630

*Under året har föreningens vattenmätare kontrollerats vilket visade att Stockholm Vatten AB har fakturerat för lite mellan perioden juni 2016 - juni 2020. Detta har korrigerats under 2020, därav är kostnaden för 2020 högre än fg år.

Not 5	Reparationer	2020	2019
	Vattenskador	70 555	22 186
	Vatten och avlopp	130 496	322 015
	Värme	45 141	86 406
	El	65 526	95 287
	Portar	68 963	—
	Sopsystem	19 613	62 850
	Tak	42 000	61 750
	Grönytor	60 395	47 785
	Övriga reparationer	44 857	213 222
		547 546	911 501

Not 6	Styrelsearvoden	2020	2019
	Styrelsearvoden	103 375	108 250
	Revisionsarvode, intern	2 500	2 500
	Valberedning	5 000	4 000
	Övrigt	—	1 120
	Arbetsgivaravgifter	26 096	24 800
		136 971	140 670

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 358 775	6 428 000
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Försäljningar/utrangeringar	-34 240	-69 225
	Utgående anskaffningsvärden	6 324 535	6 358 775
	Ingående avskrivningar	-4 746 805	-4 734 201
	Förändringar av avskrivningar		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	25 560	50 984
	Årets avskrivningar	-63 245	-63 588
	Utgående avskrivningar	-4 784 490	-4 746 805
	Redovisat värde	1 540 045	1 611 970
	Taxeringsvärde byggnad	153 400 000	153 400 000
	Taxeringsvärde mark	167 716 000	167 716 000
Not 8	Standardförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 094 242	49 767 424
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	3 851 203	3 326 818
	Utgående anskaffningsvärden	56 945 445	53 094 242
	Ingående avskrivningar	-18 062 859	-15 108 944
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-3 064 363	-2 953 915
	Utgående avskrivningar	-21 127 222	-18 062 859
	Redovisat värde	35 818 223	35 031 383
Not 9	Markanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Utgående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Ingående avskrivningar	-12 250	-10 500
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 750	-1 750
	Utgående avskrivningar	-14 000	-12 250
	Redovisat värde	21 000	22 750

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 136 167	1 043 642
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	214 351	92 525
	Utgående anskaffningsvärden	1 350 518	1 136 167
	Ingående avskrivningar	-941 553	-854 571
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-118 203	-86 982
	Utgående avskrivningar	-1 059 756	-941 553
	Redovisat värde	290 762	194 614

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	447 179	447 179
	Utgående anskaffningsvärden	447 179	447 179
	Redovisat värde	447 179	447 179

Ovanstående innehav avser bostadsrättsandelar som utgörs av bostadsrätter som anskaffades 2002 och som sedan 2007 helägs av Brf Norrby.

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken, förfallodag 2021-04-06 , ränta 0,700 %	5 850 000	5 910 000
	Handelsbanken, förfallodag 2021-09-06 , ränta 0,500 %	20 511 000	20 723 000
	Handelsbanken, förfallodag 2021-10-18 , ränta 0,500 %	4 350 000	4 400 000
		30 711 000	31 033 000

Under året har föreningen amorterat 322 tkr.
Föreningens snittränta är 0,538 %.
Lån som förfaller senare än fem år är 29 101 tkr.

Låneskuld som förfaller inom ett år har redovisas bland kortfristiga skulder.

Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar, Generell pantsättning	35 471 450	35 471 450
	Summa ställda säkerheter	35 471 450	35 471 450

UNDERSKRIFTER

Gisela Lundblom

Caroline Andersson

Pia Norrman

Gunilla Lejonqvist

Niclas Edenvin
(I egenskap av suppleant som ersätter avgången
ledamot.)

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Pia Telander
Internrevisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

2021-05-18 14:56:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA BILLSTROM TELANDER

Pia Telander

2021-05-18 10:41:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BRF NORRBY Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GISELA LUNDBLOM

Gisela Lundblom

2021-05-16 20:14:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pia Anna Birgitta Norman

Pia Norman

2021-05-12 07:28:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Birgitta Caroline Andersson

Caroline Andersson

2021-05-17 19:00:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Margareta Lejonqvist

Gunilla Lejonqvist

2021-05-18 09:10:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NICLAS EDENVIN

Niclas Edenvin

2021-05-17 16:17:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fastighetsöversyn 2020

Övergripande fastighetsöversyn med fokus på balkonger och grönområden

Tidpunkt 2020-09-22

Närvarande Gisela Lundblom, Gunilla Lejonqvist, Sivert Christoffersson

Såsom tidigare bedöms alla byggnader vara i relativt gott skick. Renovering av tak och fasader pågår enl. underhållsplan.

Balkonger besiktigades utifrån och följande konstaterades:

- Balkongplåtarna på bottenvåningen är ofta skadade, troligen efter gräsklippning.
- Inga sprickor i betongplattorna kunde konstateras.
- Under ett antal balkonger har samlats tillhörigheter vilket ger ett skräpigt intryck.

Källarfönster som vetter mot söder var generellt i behov av målning.

Klotter konstaterades på fasad mot Hemslöjdsvägen.

Betr. grönområden och planteringar kunde konstateras följande:

- 1 st björk Kvarnbacksvägen 61-67 växer för nära huset och riskerar att skada taket.
- 1 st björk Kvarnbacksvägen 77 lutar kraftigt och riskerar att falla.
- 1 st björk Galonvägen 6-8 börjar växa för högt och riskerar skada taket.
- Torra grenar kunde konstateras på flera ställen och bör tas bort generellt.
- Buskar vid Galonvägen 8 skymmer sikt vid tillfart/utfart till parkering.
- Syrener som växt 5-6 m höga är i behov av förnyelse genom att klippas ned.
- Fläder vid Galonvägen 16 bör tas bort för att ge bättre förutsättningar till en planterad magnolia.
- Kaprifoler vid planket mot p-plats Galonvägen 8-14 bör kompletteras/ersättas.
- Rabatt vid Kvarnbacksvägen 69 bör kompletteras.

I övrigt befanns Brf Norrbys hus och grönområden vara i gott skick.

Gisela Lundblom
Ordf.



Gunilla Lejonqvist
Ledamot



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrby, org.nr 702001-5447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrby för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrby för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Stockholm

Den dag som framgår av vår underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Stockholm

Den dag som framgår av min underskrift

Pia Telander
Icke-kvalificerad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-18 14:55:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-18 15:19:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA BILLSTROM TELANDER

Datum

Pia Telander

Internrevisor Bif Norrby

194604140709

Leveranskanal: E-post

