

Årsredovisningen

2020



Brf Norra Slotts

anno 2010

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Norra Slotts med säte i Gävle (769618-4170) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Gävle Norrtull 22:7 och Gävle Norrtull 24:9, byggd år 1968 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen består av tre bostadshus i två bostadsfastigheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningen bildades 2010.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
85	Lägenheter (bostadsrätt)
11	Lägenheter (lägenheter som föreningen hyr ut som bostadsrätt)
3	Lokaler (hyresrätt)
41	Garage
6	Bilplatser
18	Car-portplatser

Total bostadsarea 7 157 kvm

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 17:e juni. På stämman deltog 32 st medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt motioner från medlemmar.

Stämman senarelades på grund av Covid-19 smittan.

Föreningen hade vid årets slut 85 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kent Hansson	ordförande (avgick 2020-10-15)
Adam Nyström	vice ordförande (ordförande fr om 2020-10-15)
Robert Stjärnstedt	sekreterare
Mats Löfström	kassör
Mats Hallgren	ledamot
Marina Westin	styrelsesuppleant
Peter Pöllä	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är 2 styrelsemedlemmar samt 2 suppleanter

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening.

Revisor har varit Björn Zetterberg med Tommy Bylund som suppleant valda vid föreningsstämman samt Mikael Johansson Aktiv Revision.

Valberedning har varit Roger Larsson samt Christina Bylund.

Styrelsens övriga kommentarer:

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD upprättats från 2020-01-01. Den retroaktiva rättelsen gällande 2018 och 2019 kommer att ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 90 300 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

År	Underhållsåtgärd
2019-2020	Nya Balkonger.
2020	Ny kantsten och asfalt utanför hus 22 samt 24. Pollare med belysning monterade.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

År	Underhållsåtgärd
2021	Uppgrävning framför Hantverkargatan 27. Ny asfalt och kantsten. Cykelställ under balkongerna vid 27 B och C. Ventilationshuvorna tas bort.
2021	Nya buskar och träd utanför samtliga hus.
2021	Relining av gamla avloppsstammarna i hus 24.

Föreningen har påbörjat med större investering av uppgrävningen framför Hantverkargatan 27 och denna beräknas vara klar under 2021.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 2 %.

I budget för 2021 ingår 90 300 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 531 kr/m² 2021.

Hyrorna uppgår till 1 110 kr per kvm och år.

Medlemsinformation

Av föreningens 85 medlemslägenheter har under året 14 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 19 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 152	5 880	5 736	5 578	5 434
Rörelseresultat i tkr	2 083	1 781	1 457	967	1 145
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 560	1 341	1 020	470	560
Balansomslutning i tkr	122 975	111 742	110 976	110 276	109 551
Soliditet %	53,7	57,1	56,3	55,7	54,1
Årsavgift/kvm* i kr	531	511	511		
Driftskostnad/kvm i kr	384	349	368		
Räntekostnad/kvm i kr	75	61	61	70	82
Bankskuld/kvm i kr	7 790	6 571	6 630	6 693	6 857

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 843 150	8 383 027	806 951	2 139 716	1 341 038
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				1 341 038	-1 341 038
Innevarande års avs/disps			28 781	-28 781	
Årets resultat					1 560 006
Belopp Vid årets slut	51 843 150	8 353 027	835 732	3 451 973	1 560 006

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	806 951
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	92 106
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-63 325</u>
Fondbehållning vid årets slut:	835 732

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 451 973
Årets resultat	<u>1 560 006</u>
Summa	5 011 979
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	5 011 979

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 152 225	5 880 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	266 197	0
Summa rörelseintäkter		7 418 422	5 880 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 744 792	-2 500 382
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 654	-250 272
Underhåll enligt plan	Not 6	-63 325	-35 139
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-198 405	-201 021
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 112 225	-1 112 225
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-865 700	0
Summa rörelsekostnader		-5 335 100	-4 099 039
Rörelseresultat		2 083 322	1 781 151
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 727	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 693	-440 113
Övriga finansiella poster	Not 10	-2 350	0
Summa finansiella poster		-523 316	-440 113
Årets resultat		1 560 006	1 341 038

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	114 737 972	101 614 321
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	2 667 573
Summa materiella anläggningstillgångar		114 737 972	104 281 894
Summa anläggningstillgångar		114 737 972	104 281 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 095	126 962
Kundfordringar		2 050	0
Avräkningskonto HSB		4 379 811	869 167
Aktuell skattefordran	Not 13	44 927	34 105
Övriga kortfristiga fordringar		48 175	39 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	128 684	128 864
Summa kortfristiga fordringar		4 614 741	1 198 494
Bank	Not 15	3 622 241	6 261 717
Summa kassa och bank		3 622 241	6 261 717
Summa omsättningstillgångar		8 236 982	7 460 211
Summa tillgångar		122 974 955	111 742 105

6

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	51 843 150	51 192 116
Upplåtelseavgifter	8 353 027	8 353 027
Fond för yttre underhåll	835 732	806 951
Summa bundet eget kapital	61 031 909	60 352 094

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 451 973	2 139 716
Årets resultat	1 560 006	1 341 038
Summa fritt eget kapital	5 011 979	3 480 754

Summa eget kapital

Not 16 **66 043 887** **63 832 848**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	55 117 273	46 579 038
Summa långfristiga skulder		55 117 273	46 579 038

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		635 664	451 260
Leverantörsskulder		297 092	198 623
Aktuell skatteskuld	Not 18	15 814	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	111 625	89 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	753 600	591 308
Summa kortfristiga skulder		1 813 795	1 330 220

Summa skulder

56 931 068 **47 909 258**

Summa eget kapital och skulder

122 974 955 **111 742 105**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

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 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,22% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 838 335	3 764 400
	Hysesintäkt bostäder	962 361	1 008 550
	Hysesintäkt lokaler	425 376	418 895
	Hysesintäkt garage och bilplatser	419 208	408 775
	Hysesintäkt övrigt	29 550	32 650
	Årsavgift el	154 003	152 591
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	88 470	31 994
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 259	14 651
	Övriga fakturerade kostnader	29 912	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 183 751	47 684
		7 152 225	5 880 190
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	266 197	0
		266 197	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-414 413	-156 964
	Sotning	-59 604	0
	Ventilationsrensning	-3 833	-5 009
	El	-441 496	-422 812
	Uppvärmning	-722 827	-756 508
	Vatten	-181 311	-147 666
	Renhållning	-184 053	-177 164
	TV, bredband, iptelefoni	-34 982	-54 083
	Serviceavtal	-15 228	-74 711
	Hissar serviceavtal & besiktning	-20 297	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-258 970	-305 806
	Försäkringar	-53 401	-50 982
	Fastighetsskatt	-183 344	-178 352
	Övriga driftskostnader	-171 033	-170 326
		-2 744 792	-2 500 382
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-19 550	-13 030
	Förvaltningskostnader	-168 264	-167 276
	Kostnader överlåtelse och panter	0	-17 854
	Föreningsverksamhet	-8 800	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-131 892	-35 513
	Förbrukningsinventarier	0	-10 816
	Arrende, hyra, leasing	-22 147	0
	Kundförluster m m	0	-5 783
		-350 654	-250 272
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll, tvättstuga	-63 325	0
	Underhåll, Målning, brytskydd till entré	0	-35 139
		-63 325	-35 139

Not 7 Personalkostnader och arvoden			
Medelantal anställda	0	0	
Arvode till styrelsen	-120 000	-115 000	
Löner för anställda	-30 970	-34 105	
Revisionsarvode	0	-5 000	
Sociala avgifter	-47 435	-46 916	
	<u>-198 405</u>	<u>-201 021</u>	
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	-1 103 851	-1 103 851	
Markanläggningar	-8 374	-8 374	
Summa avskrivningar	<u>-1 112 225</u>	<u>-1 112 225</u>	
Not 9 Övrig rörelsekostnader			
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-865 700	0	
Utrangering gamla balkonger	0	0	
	<u>-865 700</u>	<u>0</u>	
Not 10 Övriga finansiella poster			
Bankkostnader	-2 350	0	
	<u>-2 350</u>	<u>0</u>	

23

Not 11 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		90 259 967	90 259 967		
Omklassificering		2 667 573	0		
Årets utrangering gamla balkonger		-919 400	0		
Årets investering byggnader, nya balkonger		11 887 877	0		
Årets investering byggnader, laddboxar till elbilar		80 788			
Ingående anskaffningsvärde mark		17 308 239	17 308 239		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		167 479	167 479		
Årets investering markanläggning, asfaltering och arbete på gården		465 339	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		121 917 862	107 735 686		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-6 054 359	-4 950 508		
Återföring ackumulerad avskrivning gamla balkonger		53 700	0		
Årets avskrivningar byggnader		-1 103 851	-1 103 851		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-67 006	-58 632		
Årets avskrivningar markanläggningar		-8 374	-8 374		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-7 179 890	-6 121 365		
Utgående bokfört värde		114 737 972	101 614 321		
Bokförda värden byggnader		96 791 508	84 205 608		
Bokförda värden mark		17 308 239	17 308 239		
Bokförda värden markanläggningar		557 438	100 473		
Fastighetsbeteckning:		Norrtull 24:9 och 22:7			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1970	56 600 000	21 200 000	77 800 000	77 800 000
Lokaler		3 715 000	901 000	4 616 000	4 616 000
		60 315 000	22 101 000	82 416 000	82 416 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17					

Not 12 Pågående nyanläggningar			2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde pågående nyanläggningar			2 667 573	249 088
Årets Investering			0	2 418 485
Omklassificering till Byggnader & Mark, nya balkonger			-2 667 573	0
Utgående värde pågående nyanläggningar			0	2 667 573

Not 13 Aktuell skattefordran			2020-12-31	2019-12-31
Övrig Skattefordran			44 927	34 105
			44 927	34 105

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring			8 971	8 544
Förutbetald kabel-TV och bredband			40 467	40 703
Förutbetald HSB Södra Norrland			79 246	79 617
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			0	0
			128 684	128 864

Not 15 Bank		
SEB	3 622 241	6 261 717
	3 622 241	6 261 717

Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 843 150	8 353 027	806 951	2 139 716	1 341 038
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 341 038	-1 341 038
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			92 106	-92 106	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-63 325	63 325	
Årets Resultat					1 560 006
Belopp vid årets utgång	51 843 150	8 353 027	835 732	3 451 973	1 560 006

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		0,90%	2021-05-28	9 123 129	22 848
SE-Banken Bolån		0,94%	2022-05-28	14 241 133	185 208
SE-Banken Bolån		1,12%	2024-05-28	23 214 776	243 204
SE-Banken Bolån		0,87%	2025-09-28	9 173 899	184 404
				55 752 937	635 664
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					55 117 273
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 542 656
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					52 574 617

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	55 950 000	52 990 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	55 950 000	52 990 000

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	15 814	0
	15 814	0

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	13 259	453
Personalens källskatt	42 327	41 562
Arbetsgivaravgifter	44 330	42 004
Övriga kortfristiga skulder	11 709	5 010
	111 625	89 029

hy

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna reparationer hiss	5 794	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	136 424	170 908
Upplupna räntekostnader	3 023	3 097
Upplupen revision	17 500	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	590 859	402 303
	753 600	591 308

26 / 4 2021

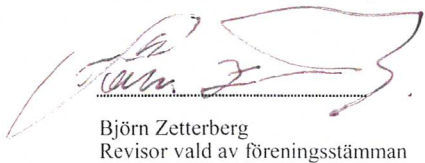

Adam Nyström

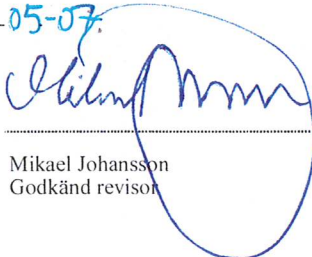

Mats Hallgren


Mats Löfström


Robert Stjernstedt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07.


Björn Zetterberg
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Johansson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Norra Slotts
Org.nr. 769618-4170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Norra Slotts 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risken 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

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 BRF Norra Slotts 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

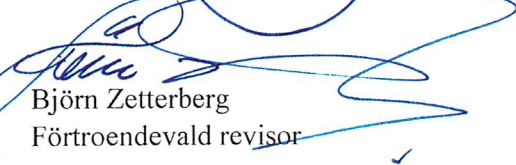
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Gävle den 7 maj 2021



Mikael Johansson
Godkänd revisor Far



Björn Zetterberg
Förtroendevald revisor

