

Årsredovisning

för

Brf Norrby

702001-5447

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

U 32 jn
P R PH
AK

Styrelsen för Brf Norrby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), (benämndes tidigare "äktä bostadsrättsförening").

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

*Öivind Toverud	ordförande
Caroline Andersson	ledamot
Pia Norrman	sekreterare
Gisela Lundblom	ledamot
Gunilla Lejonqvist	ledamot
Patrik Hillbom	ledamot
**Victor Ölen	ledamot
**Maria Syberg	ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2021
2021
2020
2020
2020

Ordinarie ledamöter väljs för två år.

Styrelsesuppleanter

Victor Bodell
Niclas Edenvin
Tara Svensson

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020
2020

Ordinarie revisorer

PriceWaterhouseCoopers revisionsbyrå extern revisor
Pia Telander intern revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020

Revisorssuppleanter

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Lars Nyman sammankallande
Mona Sheikhi
Ritva Jacobsson

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020
2020

*Öivind Toverud avflyttade från föreningen i januari 2020.

4
AK
PT
PK
RN

** Victor Ölen och Maria Syberg avgick vid stämman 3 juni 2019.

Övind Toverud och Viktor Ölen/Gisela Lundblom har tillika representerat föreningen i den samarbetskommitté med Brf Brickbandet och Brf Riksby, som berör frågor inom samarbetsavtalets ram.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden, ett konstituerande möte samt yttre kontroll.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2019.

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna.

Fastigheter

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

Föreningen uppfyller, med föreliggande fördelning av bostadslägenheter och lokaler, kriterierna för att betraktas som ett privatbostadsföretag vilket bl. a. innebär att intäkter från fastigheterna (och lägenheterna) inte beskattas.

Det sammanlagda taxeringsvärdet är för föreningens fastigheter 321 116 tkr. För byggnader uppgår taxeringsvärdet till 153 400 tkr och för mark till 167 716 tkr.

Fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret gäller fullvärde, ansvarsförsäkring för styrelsen, försäkring för personal samt försäkring mot ohyra.

Underhåll

Fastigheterna är i gott skick. Sedan 2014 har bl.a. följande större renoveringar/installationer genomförts:

- | | |
|------|--|
| 2019 | Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor, stuprör och byte av avluftningsrör hus 11 Synålsvägen 1-9.
Fjärrvärmecentral demonterad.
Energideklaration i hela bostadsbeståndet. |
| 2018 | Installation av bergvärme i samtliga hus slutförd och besiktning godkänd.
Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 10 Galonvägen 24-32.
Delar av avloppsröret på hus 12 (Galonv.2-8) är bytt från källare till kommungräns. |
| 2017 | Slutförd installation av bergvärme i samtliga sex hus på Kvarnbacksvägen samt föreningshuset/tvättstugan Synålsvägen 24 (besiktning godkänd).
Uppsättning av gällerskydd runt samtliga installationer av bergvärme i cykelrummen på Kvarnbacksvägen.
Installation av utrustning för bergvärme i återstående sex hus. |
| 2016 | Iordningställande av bastu och gym Synålsvägen 24.
Genomgång/åtgärd av hängrännor och stuprör på samtliga 14 hus.
Slutförd borring för bergvärme i 13 hus (hus 8 tidigare driftsatt).
Påbörjad installation av utrustning för bergvärme i 12 hus (Synålsvägen 24 återstår). |
| 2015 | Renovering av vattenledningar mellan hus 7 och 8 på Synålsvägen. |

Handwritten initials and a checkmark in the bottom right corner: a checkmark, "FL", "R", "GK", "PH", and "M".

Slutförd grovrenovering av källarlokal under tvättstugan Synålsvägen 24.
Renovering av lokal 295 Kvarnbacksvägen 79.
Montering av fönster- och balkongdörrlås i alla bostadsrätter belägna på bottenvåningen.
Montering avslutad av termostatkroppar avseende radiatorer i samtliga lägenheter.
Montering av ljudglas i hus 1-6 i alla fönster i 19 lägenheter mot Kvarnbacksvägen och i 9 lägenheter med fönster mot Hemslöjdsvägen (hus 6 Kvarnbacksvägen 55 och 57).
Bergvärme installerat i hus 8 Synålsvägen 2-10 (driftsättning 18 nov).
OVK-besiktning.

2014 Nya dörrar i 43 portar.
Stambyte avlopp källare i hus 1 Kvarnbacksvägen 85-87, hus 4 Kvarnbacksvägen 67-69, hus 5 Kvarnbacksvägen 61-63.
Påbörjad renovering av källarlokal under tvättstugan Synålsvägen 24.
Påbörjad montering av termostatkroppar avseende radiatorer i samtliga lägenheter (ej badrum).
Skorstenar åtgärdade (mindre renovering).

Bostäder och lokaler

Den sammanlagda ytan är 16 024 kvm och lägenhetsfördelningen är följande:

36 st enkelrum	å 14,5 kvm
60 st 1 rok	å 44,0 kvm
96 st 2 rok	å 59,5 kvm
71 st 3 rok	å 73,0 kvm
24 st 3 rok	å 75,0 kvm

Dessutom finns 18 större lokaler och ett fåtal mindre typ källarskrubbar. De små lokaler (6-10 kvm) som tidigare funnits i cykelrummen har rivits för att ge bättre plats för barnvagnar och cyklar i cykelrummen varför antalet lokaler har minskat betydligt. I samtliga hus (ej tvättstugan Synålsvägen 24) har delar av cykelrummen tagits i anspråk för bergvärmepump och tillhörande utrustning.

Antalet p-platser uppgår till 107.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat underhåll av fastigheterna 2020-2024

2020 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 12 Galonvägen 2-8

Byte av avloppsstammar i kök 1-3 Kvarnbacksvägen 87-75

Under de följande 4 åren kommer övriga hus att åtgärdas beträffande byte av avloppsstammar till köken. OVK i samtliga hus

2021 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 13 Galonvägen 14-18

2022 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 9 Synålsvägen 19-29

2023 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 8 Synålsvägen 4-10

⚡
EL
S2
R
P
P
O

2024 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 7
Synålsvägen 14-20

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen den 31 december 2019 var 289 stycken varav 287 bostadslägenheter och 2 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

Totalt har 31 överlåtelser skett under 2019. 25 bostadsrätter har överlåtits genom 100 % försäljning varav 4 treor, 9 tvåor, 10 ettor och 2 enklrum Dessutom har 6 st. lägenheter, 4 st. 3 rok och 1 st. 2 rok, överlåtits helt eller delvis eller utan vederlag.

Tomträttsavgäld

Nuvarande avtal beträffande tomträttsavgälden tecknades 2014 och löper på 10 år. Tomträttsavgälden 2019 uppgick till 1 143 900 kr (2018=1 143 900 kr). Avtalet löper från 1 april 2014 för Kvarnbacksvägen (6 hus) och från 1 juli 2014 för övriga fastigheter.

Föreningens ekonomi

Årets verksamhet gick med underskott om 39 125 kr (2018 ett underskott med 500 202 kr). Föreningens belåning får, jämfört med andra föreningar av motsvarande storlek, anses vara låg.

Samarbetsavtal

Brf Norrby och Brf Brickbandet har sedan 1994 ett samarbetsavtal som reglerar bland annat hantering av gemensamma lokaler och personal. Efter uppdatering trädde ett nytt avtal i kraft den 1 jan 2007. Omförhandling av detta avtal genomfördes under 2018 med ikraftträdande av det nya avtalet 1 jan 2019 med ett års löptid.

Brf Brickbandet har även under 2019 parallellt upprättat ett samarbetsavtal med Brf Riksby. Under 2019 har dessutom ett nytt avtal upprättats, gällande från år 2020, mellan alla tre föreningarna Norrby, Brickbandet och Riksby. De gemensamma kostnaderna för personal (exklusive ekonomitjänsten) fördelas enligt gällande avtal efter procenttalen 24 % för Brf Norrby, 46 % för Brf Brickbandet och 30 % för Brf Riksby. Genom avtalet kan betydande synergieffekter uppnås vid större upphandlingar, senast exemplifierat vid inköp och montering av portar samt inköp av ny elbil (som gjordes av Brf Norrby och Brf Brickbandet).

Kostnaderna för personalen (exklusive ekonomitjänsten) delas enligt samarbetsavtalen mellan Brf Norrby, Brf Brickbandet och Brf Riksby. Kostnaden för Brf Norrby andel faktureras till självkostnadspris. Kostnaden för Brf Norrby uppgick under 2019 till 1 501 282 kr (2018 till 1 287 109).

Aktuell lånestruktur per 2019-12-31

De totala räntekostnaderna under 2019 uppgick till 174 025 kr (2018 till 160 729 kr). Föreningens samtliga lån är omlagda till s.k. Stiborlån. I april 2017 togs det senaste lånet som uppgick till 6 miljoner kronor för täckning av återstående kostnader för installation av bergvärme. Fördelning av lånen, samtliga med 1 års bindningstid framgår enligt nedan.

Långivare	Belopp (tkr)	Räntesats	Bindningstid
Stadshypotek	5 910	0,5%	2020-04-03
Stadshypotek	4 400	0,5%	2020-10-16
Stadshypotek	20 723	0,565%	2020-09-04

4
320
R
GK

De totala skulderna till kreditinstitut uppgår till 31 033 tkr (2018 till 31 355 tkr).

Månadsavgifterna

Senaste avgiftshöjningen skedde 1 okt 2019 med 3 % och uppgick därmed till i genomsnitt 609 kr/kvm.

Nyckeltal

Nedan redovisas några nyckeltal för föreningen	2019	2018
Lån per kvadratmeter bostadsyta	1 937 kr	1 974 kr
Tomträttsavgäld per kvadratmeter totalyta	71 kr	71 kr
Ränta per kvadratmeter bostadsyta	11 kr	10 kr
Drift per kvadratmeter totalyta	385 kr	365 kr
Värme och el per kvadratmeter totalyta	102 kr	113 kr

Skatt

Skattesatsen för fastighetsskatt avseende bostäder är 1 377 kr per lägenhet och år samt för lokaler 1 % av lokalers taxeringsvärde. Fastighetsavgift och fastighetsskatt för 2019 har erlagts med 470 359 kr (för 2018 446 489 kr).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	329 904	465 879	5 381 861	-500 202	5 677 442
Disposition av föregående års resultat:		25 600	-525 802	500 202	0
Årets resultat				-39 125	-39 125
Belopp vid årets utgång	329 904	491 479	4 856 059	-39 125	5 638 317

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 856 059
årets förlust	-39 125
	4 816 934

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	25 600
i ny räkning överföres	4 791 334
	4 816 934

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

4
RA
ST
GK
ON

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 611 037	10 926 763
Övriga intäkter		12 124	5 435
		11 623 161	10 932 198
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-911 501	-538 778
Planerat underhåll		0	-923 689
Fastighetsavgift/skatt		-470 359	-446 489
Driftskostnader	4	-6 054 287	-5 532 722
Övriga kostnader		-779 129	-686 089
Personalkostnader	5	-149 098	-130 242
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 106 235	-3 014 512
Övriga rörelsekostnader		-18 241	0
		-11 488 850	-11 272 522
Rörelseresultat		134 312	-340 324
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		588	851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 025	-160 729
		-173 437	-159 878
Resultat efter finansiella poster		-39 125	-500 202
Resultat före skatt		-39 125	-500 202
Årets resultat		-39 125	-500 202

4
P
a b
P
P
P

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	36 643 352	36 352 278
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	22 750	24 500
Inventarier, verktyg och installationer	9	194 613	189 071
		36 860 715	36 565 849
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	447 179	447 179
		447 179	447 179
Summa anläggningstillgångar		37 307 894	37 013 028
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		105 972	21 250
Avgifts- och hyresfordringar		318 116	78 515
Övriga fordringar	11	47 622	8 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		549 151	495 347
		1 020 861	603 204
<i>Kassa och bank</i>		267 567	1 205 826
Summa omsättningstillgångar		1 288 428	1 809 030
SUMMA TILLGÅNGAR		38 596 322	38 822 058

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "R", "H", and "GK".

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		329 904	329 904
Fond för yttre underhåll		491 479	465 879
		821 383	795 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 856 059	5 381 861
Årets resultat		-39 125	-500 202
		4 816 934	4 881 659
Summa eget kapital		5 638 317	5 677 442
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		30 711 000	31 355 000
Summa långfristiga skulder		30 711 000	31 355 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		322 000	0
Leverantörsskulder		615 396	352 053
Aktuella skatteskulder		26 520	24 852
Övriga skulder		26 164	31 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 256 925	1 381 565
Summa kortfristiga skulder		2 247 005	1 789 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 596 322	38 822 058

Handwritten initials and marks in the bottom right corner, including a large '4' and several smaller initials like 'GT', 'GK', 'PH', and '52'.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Resultaträkningen har anpassats till sedvanligt uppställning och jämförande tal för 2018 har justerats till denna.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4, Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2
Aktiverade ombyggnader	5
Inventarier	10
Fordon	10

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka 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.

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and the letters "GL" and "M".

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	9 539 676	9 397 813
Hyror bostäder	28 037	0
Hyror lokaler	1 044 995	975 579
Hyror garage och parkeringsplatser	403 400	404 000
Övriga intäkter	623 397	149 371
Hyses- och avgiftsbortfall lokaler, momsfri	-28 469	0
	11 611 036	10 926 763

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Bostäder	90 377	10 352
Lokaler	5 045	3 499
Gemensamma utrymmen	233 980	209 506
Garage och parkeringsplatser	0	27 063
Elinstallationer	95 287	55 545
Vatten/avlopp	322 015	108 056
Värme	86 406	38 051
Övriga installationer	78 392	86 707
	911 502	538 779

4

SK
R PH
M GK

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Uppvärmning	0	831 446
Vatten, avlopp	460 969	441 008
Fastighetskötsel	45 368	45 684
Tomträttsavgäld och arrende	1 145 300	1 143 900
Elförbrukning*	1 628 394	975 365
Avfall och renhållning	196 637	200 579
Försäkring	95 595	94 747
Förvaltningsarvode**	1 501 282	1 287 109
Övriga arvoden	27 500	41 251
Materialkostnader***	542 416	72 469
Ekonomisk förvaltning	59 333	187 460
Övriga driftkostnader	351 493	211 704
	6 054 287	5 532 722

***Uppvärmning/Elförbrukning**

Bergvärme är installerat i Brf Norrby. Därför redovisas kostnaden för "Uppvärmning" numera under raden "Elförbrukning".

****Förvaltningsarvode**

Sedan 1999 debiterar Brf Brickbandet för personalkostnader enligt separat upprättat avtal. Brf Brickbandet är den formella arbetsgivaren för den personal som gemensamt arbetar inom föreningarna. Debitering sker enligt självkostnadsprincip.

*****Materialkostnader**

Under året har Brf Norrby vidarefakturerat kostnader för Material som är redovisade på den här raden. Intäkterna av vidarefaktureringen är på motsvarande belopp som är redovisade på raden "Övriga intäkter" i Not 2

Not 5 Styrelse- och personalkostnader

	2019	2018
Styrelse- och personalkostnader		
Styrelsearvode	108 250	93 638
Internrevisor	2 500	2 500
Sociala avgifter	24 800	20 557
Övriga personalkostnader, utbildning m.m	13 548	13 547
	149 098	130 242
Totala Styrelse- och personalkostnader	149 098	130 242

4
SK
PK
GL
R

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 428 000	6 428 000
Försäljningar/utrangeringar	-69 225	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 358 775	6 428 000
Ingående avskrivningar	-4 734 201	-4 669 921
Försäljningar/utrangeringar	50 984	
Årets avskrivningar	-63 588	-64 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 746 805	-4 734 201
Utgående redovisat värde	1 611 970	1 693 799

Not 7 Standardförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 767 424	30 277 682
Inköp	3 326 818	19 489 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 094 242	49 767 424
Ingående avskrivningar	-15 108 944	-12 238 198
Årets avskrivningar	-2 953 915	-2 870 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 062 859	-15 108 944
Utgående redovisat värde	35 031 383	34 658 480

Not 8 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 000	35 000
Ingående avskrivningar	-10 500	-8 750
Årets avskrivningar	-1 750	-1 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 250	-10 500
Utgående redovisat värde	22 750	24 500

U

52
R
PH
FK
M
P

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 043 642	1 043 642
Inköp	92 525	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 136 167	1 043 642
Ingående avskrivningar	-854 571	-776 835
Årets avskrivningar	-86 982	-77 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-941 553	-854 571
Utgående redovisat värde	194 614	189 071

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	447 179	447 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447 179	447 179
Utgående redovisat värde	447 179	447 179

Bostadsrättsandelar utgörs av bostadsrätter som anskaffades 2002 och som sedan 2007 helägs av Brf Norrby.

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	46 983	919
Momsfordran	639	7 173
	47 622	8 092

Not 12 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än ett år efter balansdagen		
Stadshypotek	30 711 000	31 033 000
	30 711 000	31 033 000

Låneskuld som förfaller inom ett år 322 000 kr (amortering) har redovisats bland kortfristiga skulder.

Lån som förfaller senare än fem år efter balansdagen, 29 423 000 kr (2019-12-31)

7
GL
PT
N

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	-20 730	-19 928
Förutbetalda intäkter	-872 796	-817 854
Upplupna avtalskostnader	-363 398	-543 783
	-1 256 924	-1 381 565


Not 14 Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	35 471 450	35 471 450
	35 471 450	35 471 450

Bromma 19/5 2020


Gisela Lundblom
Ordförande



Pia Norrman
sekreterare


Gunilla Lejonkvist
ledamot


Caroline Andersson
ledamot


Patrik Hillblom
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/5 2020


Niklas Jonsson
Revisor


Pia Telander
Revisor

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 2019.

Enligt min 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 på fel.

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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan

innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 2019 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 27/5-2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Stockholm den 29/5-2020



Pia Telander
Icke-kvalificerad revisor