

Årsredovisning för

# **HSB Brf Norrby**

713200-0618

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Norrby, 713200-0618, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2259 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1968. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 859 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 90 850 tkr, varav byggnadsvärdet är 62 666 tkr och markvärdet 28 184 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	90	7469
Lokaler (ink förråd)	15	963
Garage	22	
		<hr/>
		8 432

Juridiska personer som är ägare till lägenheter/lokaler.

COOP Sverige Fastigheter AB (556435-4453).  
Konsum Norrort (714800-0883).

### Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Förvaltare har varit Daniel Hjern/Lena Borg.

Trappstädning har utförts av Städpoolen AB.

### Föreningsfrågor

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till huvudsakligt ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Varje bostadsrättsinnehavare är medlem i föreningen och förvaltar och ansvarar för den lägenhet som medlemmen disponerar. Den gemensamma skötseln och driften av fastigheten står föreningen för och betalas av årsavgifterna.

sp.

## Organisation

### Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2020 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie

Tom Johansson	Ordförande
Rickard Wittberg	Vice ordförande, SBA-ansvarig
Yvonne Abbott	Sekreterare
Jimmy Halvardsson	Ledamot
Ann-Eva Bothén	Ledamot
Emil Stålnapp	Ledamot
Tomas Tisell	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rickard Wittberg, Emil Stålnapp och Jimmy Halvardsson.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tom Johansson, Rickard Wittberg, Yvonne Abbott och Daniel Hjern/Lena Borg, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 120 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Agneta Hägerstrand med Ann Naesström som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Mikael Bergqvist, Christofer Ström och Lars Lindberg med Mikael Bergqvist som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

##### Ordinarie

Yvonne Abbott  
Ann-Eva Bothén

##### Ersättare

Rickard Wittberg  
Jimmy Halvardsson

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6 799	6 609	6 603	6 642	6 544
Årets resultat, tkr	1 283	1 343	1 560	829	989
Fond för yttre underhåll, tkr	4 413	4 230	4 070	4 291	4 322
Belåning, kr/kvm totalyta	3 209	3 399	3 582	3 735	4 107
Räntekänslighet*	4,9	5,2	5,5	5,7	6,3
Soliditet, %	39	36,4	33,5	30,3	27,3
Årsavgifter bostäder, kr/kvm exkl el	738	738	738	738	738
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	292	282	345	320	307
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm totalyta	169	158	164	153	155

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 592 373	1 710 652	4 230 044	8 165 517	1 342 748
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			182 975	1 159 772	-1 342 748
Årets resultat					1 282 690
	<b>1 592 373</b>	<b>1 710 652</b>	<b>4 413 019</b>	<b>9 325 289</b>	<b>1 282 690</b>

### Händelser under året

#### Föreningssstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-06-10. På stämman deltog 17 st röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 12 stycken protokollförda sammanträden.

#### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

## Överlåtelser

Av föreningens 90 bostadslägenheter har 7 st överlåtit under året.

På HSB Portalen och föreningens hemsida ([www.hsb.se/norrastorstockholm/norrby](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/norrby)) finns en hel del information om föreningen, husen, styrelsen, området samt annat smått och gott som kan vara av intresse för medlemmarna men även för lägenhetsspekulanter, mäklare, banker mm. Föreningen har en egen e-postadress för de som vill komma i kontakt med styrelsen [Brfnorrby@gmail.com](mailto:Brfnorrby@gmail.com)

## Ombyggnad och underhåll

### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Ny hiss har installerats Vv 27.
2016	Källargångarna
2012-13	Stambyte
2010	Tvättstugorna
2005	Fönsterbyte
2002-03	Balkongutbyggnad och renovering

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -504 447 kr. Enligt styrelsens beslut skedde ingen höjning av årsavgifterna från 2021-01-01.

### Planerade underhåll och investeringar

Byte av liggande stammar i låghusdelarna påbörjas 2021.

### Miljöarbete

Vi vill påminna om vikten av att fylla upp tvättmaskinerna vid tvätt.

### Yttre miljö

Under 2020 har vår gårdsskötsel och vinterunderhåll utförts av Malms Trädgårdsanläggningar på ett mycket berömvärt sätt. De fortsätter även 2021.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	9 325 289
Årets resultat	<u>1 282 690</u>
	10 607 979
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	10 607 979
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	288 438
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-906 500</u>
Balanserat resultat efter disposition	9 989 917
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 413 019
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>618 062</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	5 031 081

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 798 735	6 608 867
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 818 981	-3 714 445
Planerat underhåll	4	-288 438	-142 025
Fastighetsskatt		-192 543	-182 430
Avskrivningar	5	-890 596	-890 596
		<u>-5 190 558</u>	<u>-4 929 496</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b><u>1 608 177</u></b>	<b><u>1 679 371</u></b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 231	2 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-328 718	-339 239
		<u>-325 487</u>	<u>-336 623</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1 282 690</u></b>	<b><u>1 342 748</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och ombyggnader	8	40 012 138	40 893 044
Mark		877 928	877 928
Inventarier	9	157 470	167 161
		<u>41 047 536</u>	<u>41 938 133</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>41 047 536</u>	<u>41 938 133</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 148	1 715
Avräkningskonto HSB		3 337 372	2 543 838
Övriga fordringar	10	3 762	13 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	154 799	145 475
		<u>3 499 081</u>	<u>2 704 904</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	2 141 185	2 113 567
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 640 266</u>	<u>4 818 471</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>46 687 802</u>	<u>46 756 604</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 592 373	1 592 373
Upplåtelseavgifter		1 710 652	1 710 652
Fond för yttre underhåll		4 413 019	4 230 044
		<u>7 716 044</u>	<u>7 533 069</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		9 325 289	8 165 517
Årets resultat		1 282 690	1 342 748
		<u>10 607 979</u>	<u>9 508 265</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>18 324 023</u>	<u>17 041 334</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	9 999 996	27 054 916
		<u>9 999 996</u>	<u>27 054 916</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	17 054 920	1 540 000
Leverantörsskulder		447 160	312 834
Övriga kortfristiga skulder	15	34 199	34 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	827 504	773 321
		<u>18 363 783</u>	<u>2 660 354</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>46 687 802</u>	<u>46 756 604</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Avskrivningsprinciper för 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 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2087
Ombyggnad LED 2017	Komponentavskrivning	6,7	2031
Ombyggnad takfläkt 2017	Komponentavskrivning	2,0	2036
Ombyggnad hiss 2018	Komponentavskrivning	3,3	2047
Ombyggnad takmålning	Komponentavskrivning	5,0	2038

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 15 515 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning av el.

### Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	47 000	46 500
Mötesarvode	51 100	49 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning och konferenser	-	11 250
Sociala kostnader	17 235	21 355
	<b>118 335</b>	<b>131 105</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 513 760	5 513 760
Årsavgifter lokaler	852 780	852 780
Hysesintäkter lokaler	87 720	84 084
Hysesintäkter garage och p-platser	159 120	148 520
Försäkringsersättning	67 038	-
Intäkter el	100 334	-
Övriga intäkter	17 983	9 723
	<b>6 798 735</b>	<b>6 608 867</b>

### Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	489 862	500 866
Löpande underhåll	554 456	425 730
El	376 493	198 718
Uppvärmning	861 314	920 766
Vatten	198 880	205 782
Sophämtning	112 073	132 474
Fastighetsförsäkring	91 672	85 675
Städning	178 433	174 539
Förvaltningskostnader	411 250	398 406
Extern revision	13 000	9 763
Personalkostnader	118 335	131 105
Kabel-TV	46 003	45 988
Bredband	140 400	140 400
Vinterskötsel	54 765	104 783
Övrig drift	172 045	239 450
	<b>3 818 981</b>	<b>3 714 445</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer	288 438	142 025
	<b>288 438</b>	<b>142 025</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	880 906	880 906
Inventarier	9 690	9 690
	<b>890 596</b>	<b>890 596</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 732	2 616
Övriga ränteintäkter	499	-
	<u>3 231</u>	<u>2 616</u>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	328 589	339 179
Övriga räntekostnader	129	60
	<u>328 718</u>	<u>339 239</u>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	58 871 145	58 133 645
-Årets anskaffningar	-	737 500
-Årets utrangeringar	-	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>58 871 145</u>	<u>58 871 145</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 978 101	-17 097 195
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-880 906	-880 906
	<u>-18 859 007</u>	<u>-17 978 101</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>40 012 138</u>	<u>40 893 044</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	59 000 000	59 000 000
Byggnader - lokaler	3 666 000	3 666 000
	<u>62 666 000</u>	<u>62 666 000</u>
Mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	2 184 000	2 184 000
	<u>28 184 000</u>	<u>28 184 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>90 850 000</u>	<u>90 850 000</u>

## Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	191 191	191 191
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>191 191</u>	<u>191 191</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-24 030	-14 340
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-9 691	-9 690
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>157 470</u>	<u>167 161</u>

### Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 762	3 762
Skattefordringar	-	10 114
	<u>3 762</u>	<u>13 876</u>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	45 253	45 250
Fastighetsförsäkring	100 839	91 672
Övrigt	8 707	8 553
	<u>154 799</u>	<u>145 475</u>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2 141 185	2 113 567
	<u>2 141 185</u>	<u>2 113 567</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta i %	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	142807	1,65	2021-03-15	2 369 916	3 119 916
Stadshypotek	759395	1,65	2021-01-05	1 310 000	1 350 000
Stadshypotek	163378	1,13	2022-03-01	10 750 000	11 500 000
Stadshypotek	92263	1,08	2021-03-30	12 625 000	12 625 000
				<u>27 054 916</u>	<u>28 594 916</u>
Nästa års beräknade amortering				-1 540 000	-1 540 000
Nästa års omförhandlingar				-15 514 920	-
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>9 999 996</b>	<b>27 054 916</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				19 354 916	20 894 916

### Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	39 824 000	39 824 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>39 824 000</u>	<u>39 824 000</u>

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 540 000	1 540 000
Omläggning av lån 2021	15 514 920	-
	<u>17 054 920</u>	<u>1 540 000</u>

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	34 199	34 199
	<u>34 199</u>	<u>34 199</u>

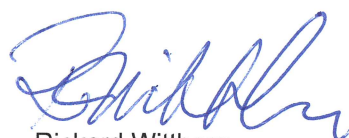
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	567 763	518 994
Upplupna räntekostnader	28 724	29 703
Upplupen el	47 137	16 765
Upplupen vatten	-	33 564
Upplupen värme	135 512	149 171
Upplupen sophämtning	-	17 624
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 368	7 500
	<b>827 504</b>	<b>773 321</b>

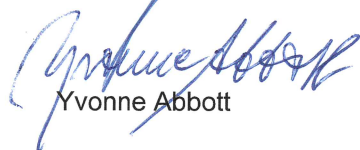
Järfälla 2021-<sup>03</sup>.....<sup>22</sup>.....



Tom Johansson



Rickard Wittberg



Yvonne Abbott



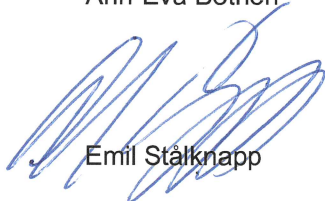
Jimmy Halvardsson



Ann-Eva Bothén



Tomas Tisell

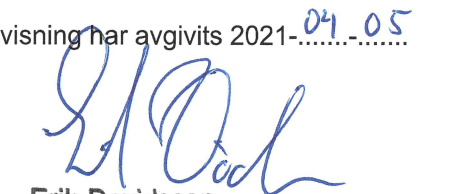


Emil Stålnapp

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-<sup>04</sup>.....<sup>05</sup>.....



Agneta Hägerstrand  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrby i Järfälla 713200-0618

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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 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 revisionsssed 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 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

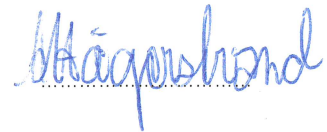
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Järfälla den 5/4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor