

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY

702001-5447

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Brf Norrby är ett privatbostadsföretag. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen har hållit 12 protokollförda möten under året.

Ordinarie styrelseledamöter

Gisela Lundblom	ordförande	2022
Caroline Andersson	vice ordförande	2023
Gunilla Lejonqvist	sekreterare	2022
Cornelia Berglund	ledamot	2023
Niclas Edenvin	ledamot	2023

Vald tom årsstämman

Avflyttade dec-21

Avflyttade jan-22

Suppleanter

Oscar Kjell	2022
Tara Svensson	2022
Therese Arnaud	2022
Victor Bodell	2022

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med suppleant från samma revisionsbyrå	2022
Pia Telander	2022

Valberedning

Lars Nyman	2022
Ann Jakobsson	2022

Fastigheter

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

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna:

Norrby Båtsmanstorp 1-3

Linneskåpet 1-3

Örngottet 1

Klädkammaren 1

Sparlakanet 1-2

Sybågen 1-3.

Antalet bostadsrättslägenheter var 287 st samt 2 st lokaler upplåtna som bostadsrätter.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret till fullvärde. Ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen.

Även personalen är försäkrad. Fastigheterna är även försäkrade mot ohyra.

Under året överläts 35 bostadsrätter helt eller delvis. Antal medlemmar per 2021-12-31 uppgick till 353 st.

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

Fastighetsskötare är anställda av Brf Brickbandet. Genom avtal sköts även Brf Norrby och Brf Riksby. Brf Riksby har sagt upp samarbetsavtalet per 2021-12-31. Kostnaderna för fastighetsskötare har delats enligt dessa avtal. Kostnaden för anställd ekonom delas mellan Brf Brickbandet och Brf Norrby.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med Bravida AB avs. fastighetsjour, med Stockholms Stadsnät avs. bredband och med Tele2 avs. TV.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av tak och renovering av fasad har gjorts på Galonvägen 14-18.
Byte av avloppsstammar till kök har gjorts på Kvarnbacksvägen 69-55 samt Synålsvägen 4-10
Nedtagning av två höga björkar som riskerar skada taken har gjorts.
Nyplantering i rabatt efter tak- och fasadrenovering Galonvägen 2-8 har gjorts.
OVK har gjorts i föreningens lägenheter och lokaler.

Inför 2022 och framåt

Upphåll med tak- och fasadrenovering görs 2022 då tidigare arbeten blivit mer omfattande än planerat. Arbetena återupptas 2023 med Synålsvägen 19-29.
Radonmätning kommer att utföras under vintern 2022-2023 enligt Miljöförvaltningens direktiv.
Nya avtal beträffande tomträttsavgälderna ska tecknas 2024.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2% från 1 januari 2021. Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand är knutna till prisbasbeloppet. 2021 uppgick prisbasbeloppet till 47 600 kr.

Föreningens lån uppgick till 30 389 000 kr. Föreningen har under året amorterat 322 000 kr. Lånenivån per kvm bostadsrättsyta är 1908 kr. Vilket är under de 5000 kr / kvm som anses vara ett mått för en hållbar belåning 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.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	11 541	11 263	10 990	10 829
Resultat efter finansiella poster	2 173	628	-39	-500
Soliditet %	21	16	15	15
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta kr	624	608	594	585
Kapitalkostnader/kvm totalyta kr	10	11	10	9
El- & Värmekostnad/kvm totalyta kr	93	87	94	104
Lån/kvm bostadsrättsyta kr	1 908	1 912	1 932	1 952

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	329 904	517 079	4 791 334	628 065	6 266 382
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		25 600	602 465	-628 065	0
Årets resultat				2 172 766	2 172 766
Belopp vid årets utgång	329 904	542 679	5 393 799	2 172 766	8 439 148

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 393 799
Årets resultat	2 172 766
<i>Summa</i>	7 566 565

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	25 600
Balanseras i ny räkning	7 540 965
<i>Summa</i>	7 566 565

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

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 541 536	11 263 240
Övriga rörelseintäkter	3	33 046	216 515
Summa rörelseintäkter		11 574 582	11 479 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 881 884	-5 985 478
Reparationer	5	-442 155	-547 546
Övriga externa kostnader		-756 944	-741 550
Personalkostnader	6	-153 575	-136 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 983 274	-3 247 561
Summa rörelsekostnader		-9 217 832	-10 659 106
Rörelseresultat		2 356 750	820 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 101	-192 608
Summa finansiella poster		-183 984	-192 584
Resultat efter finansiella poster		2 172 766	628 065
Resultat före skatt		2 172 766	628 065
Årets resultat		2 172 766	628 065

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7, 8, 9	38 721 798	37 379 266
Inventarier, verktyg och installationer	10	236 716	290 761
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>38 958 514</i>	<i>37 670 027</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		39 405 693	38 117 206
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 961	430 092
Övriga fordringar		147	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		581 025	556 029
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>648 133</i>	<i>986 158</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		990 093	96 183
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>990 093</i>	<i>96 183</i>
Summa omsättningstillgångar		1 638 226	1 082 341
SUMMA TILLGÅNGAR		41 043 919	39 199 547

BALANSRÄKNING

1

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	329 904	329 904
Fond för yttre underhåll	542 679	517 079
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>872 583</i>	<i>846 983</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 393 799	4 791 334
Årets resultat	2 172 766	628 065
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>7 566 565</i>	<i>5 419 399</i>
Summa eget kapital	8 439 148	6 266 382
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 30 389 000	30 711 000
Leverantörsskulder	760 253	894 036
Aktuella skatteskulder	42 272	41 444
Övriga skulder	33 633	38 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 379 613	1 248 016
Summa kortfristiga skulder	32 604 771	32 933 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 043 919	39 199 547

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 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 (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.

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		9 950 230	9 760 507
Hyror Lokaler		1 113 906	1 112 515
Hyror p-platser		477 400	390 217
		11 541 536	11 263 239

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2021	2020
	Uthyrning av föreningslokalen	35 250	31 500
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	76 578	68 779
	Övriga intäkter	-78 782	116 236
		33 046	216 515

Del av övriga intäkter avser material/kostnader som har vidarefakturerats.
Även kreditering av tidigare vidarefakturerad kostnad.

Not 4	Driftskostnader	2021	2020
	Elkostnader (bergvärme/fastighet)	1 613 138	1 510 624
	Vatten*	610 426	663 305
	Avfall	154 937	165 184
	Försäkring	110 137	105 215
	Tomträttsavgäld	1 125 000	1 143 900
	Kabel-Tv	207 076	346 736
	Bredband	158 005	152 771
	Fastighetskatt/avgift	493 893	485 283
	Förvaltningsarvode Brf Brickbandet	1 234 659	1 277 486
	Övrig drift	174 613	134 974
		5 881 884	5 985 478

*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	2021	2020
	Vattenskador	96 738	70 555
	Vatten och avlopp	95 528	130 496
	Värme	13 688	45 141
	El	25 844	65 526
	Portar	-	68 963
	Sopsystem	3 750	19 613
	Tak	42 000	42 000
	Grönytor	95 030	60 395
	Övriga reparationer	69 578	44 857
		442 156	547 546

Not 6	Personalkostnader	2021	2020
	Styrelsearvoden	114 900	103 375
	Revisionsarvode, intern	2 500	2 500
	Valberedning	5 000	5 000
	Övrigt	252	-
	Arbetsgivaravgifter	30 923	26 096
		153 575	136 971

Not 7	Byggnader och tomträtt	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 324 535	6 358 775
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-30 959	-34 240
	Utgående anskaffningsvärden	6 293 576	6 324 535
	Ingående avskrivningar	-4 784 490	-4 746 805
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	23 421	25 560
	Årets avskrivningar	-62 936	-63 245
	Utgående avskrivningar	-4 824 005	-4 784 490
	Redovisat värde	1 469 571	1 540 045
	Taxeringsvärde byggnad	153 400 000	153 400 000
	Taxeringsvärde mark	167 716 000	167 716 000
Not 8	Standardförbättringar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	56 945 445	53 094 242
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 279 299	3 851 203
	Utgående anskaffningsvärden	60 224 744	56 945 445
	Ingående avskrivningar	-21 127 222	-18 062 859
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 864 543	-3 064 363
	Utgående avskrivningar	-22 991 765	-21 127 222
	Redovisat värde	37 232 979	35 818 223
Not 9	Markanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Utgående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Ingående avskrivningar	-14 000	-12 250
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 750	-1 750
	Utgående avskrivningar	-15 750	-14 000
	Redovisat värde	19 250	21 000

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 350 518	1 136 167
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	214 351
	Utgående anskaffningsvärden	1 350 518	1 350 518
	Ingående avskrivningar	-1 059 756	-941 553
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-54 045	-118 203
	Utgående avskrivningar	-1 113 801	-1 059 756
	Redovisat värde	236 717	290 762

Not 11	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken, förfalldag 2022-04-06 , ränta 0,700 %	5 790 000	5 850 000
	Handelsbanken, förfalldag 2022-09-06 , ränta 0,500 %	20 299 000	20 511 000
	Handelsbanken, förfalldag 2022-10-18 , ränta 0,500 %	4 300 000	4 350 000
	30 389 000	30 711 000	

Under året har föreningen amorterat 322 tkr.
Föreningens snittränta är 0,538 %.
Om fem år förväntas föreningens lån uppgå till 28 779 tkr.

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

Not 13	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar, Generell pantsättning	35 471 450	35 471 450
	Summa ställda säkerheter	35 471 450	35 471 450

UNDERSKRIFTER

Bromma 2022 - /

Gisela Lundblom

Gunilla Lejonqvist

Niclas Edenvin

Tara Svensson

I egenskap av suppleant som ersätter avgången ledamot.

Oscar Kjell

I egenskap av suppleant som ersätter avgången ledamot.

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pia Telander
Internrevisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-18 08:44:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF NORRBY 702001-5447 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-17 07:01:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GISELA LUNDBLOM

Datum

Gisela Lundblom

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-16 13:22:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Margareta Lejonqvist

Datum

Gunilla Lejonqvist

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-16 18:56:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NICLAS EDENVIN

Datum

Niclas Edenvin

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-17 15:39:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tara Maria Khidir Svensson

Datum

Tara Svensson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-17 21:40:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Oscar Per Kjell

Datum

Oscar Kjell

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-19 09:02:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA BILLSTRÖM TELANDER

Datum

Pia Telander

Internrevisor

Leveranskanal: E-post

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 2021.

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 2021 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 revisions sed 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisionsred 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 2021 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 revisors sed 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 elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Stockholm den dag
som framgår av min elektroniska signatur

Pia Telander
Icke-kvalificerad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-18 08:44:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF NORRBY 702001-5447 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-19 08:59:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA BILLSTRÖM TELANDER

Datum

Pia Telander

Icke-kvalificerad revisor

Leveranskanal: E-post