

Årsredovisning 2019

BRF NORRMANNEN 2 769624-4347

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-03-07.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 44 bostadsrätter om totalt 3 286 kvm och 3 lokaler om 343 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Ulf Uthorn

Christer Ljungholm

Emil Flink Ordförande

Leif Johansson

Patrik Leveau

Anders Källmar avgick 2020-01-12

Anneli Persson Suppleant

Valberedning

Jan Jansson och Vendela Leveau.

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2005 (c:a) Fastigheten är stambytt
- 2013 En tvättstuga i vardera hus färdigställd
- 2013 Fönsterbågar renoverade och målade
- 2014 Elen förstärkt fram till fastigheten
- 2014 OVK genomförd
- 2015 Åtgärder vidtagna och OVK godkänd
- 2015 Nya entréportar inköpta och monterade
- 2015 Elektroniskt portlås (Aptus) installerat
- 2015 Stamspolning och slamsugning genomförd
- 2015 Möte med Miljöförvaltningen angående egenkontroll genomfört
- 2016 Sopnedkassen ersattes med sopkärl utomhus
- 2017 Bergvärme installerades
- 2018 Elstigare och elcentraler i lägenheterna bytta
- 2018 Radiatorinjustering genomförd
- 2018 Ombyggnad av lokal i huskropp 124-130 till tre lägenheter med bostadsrätt
- 2018 Energideklaration genomförd
- 2019 4st frånluftsfläktar utbytta
- 2019 Reglerventiler på radiatorstammarna installerades

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|-----------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Trädgårdsvård | PEAB |
| Snöröjning | Svea Park |
| Trappstädning | XLNT |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En amortering om 1 miljon kronor genomfördes i månadsskiftet januari-februari 2019.

Avgiften kompletterades med obligatoriskt tillägg om 130kr/mån per lägenhet för gruppavtal internet.

Förändringar i avtal

Tecknade gruppavtal för internet till alla lägenheter med Stockholm Stadsnät.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 404 754 | 2 367 881 | 2 261 582 | 2 231 847 |
| Resultat efter fin. poster | -597 514 | -490 432 | -440 917 | -769 460 |
| Soliditet, % | 72 | 70 | 69 | 69 |
| Yttre fond | 163 340 | 244 486 | 117 296 | 55 296 |
| Taxeringsvärde | 46 290 000 | 40 737 000 | 40 737 000 | 40 737 000 |
| Bostadsyta, kvm | 3 286 | - | - | - |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 656 | 656 | 643 | 627 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 5 277 | - | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,08 | 1,05 | - | - |
| Belåningsgrad, % | 31,79 | 33,80 | - | - |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2018-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2019-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 44 873 600 | - | - | 44 873 600 |
| Upplåtelseavgifter | 6 602 791 | - | - | 6 602 791 |
| Fond, yttre underhåll | 244 486 | - | -81 146 | 163 340 |
| Balanserat resultat | -6 575 063 | -490 432 | 81 146 | -6 984 349 |
| Årets resultat | -490 432 | 490 432 | -597 514 | -597 514 |
| Eget kapital | 44 655 382 | 0 | -597 514 | 44 057 868 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -6 984 349 |
| Årets resultat | <u>-597 514</u> |
| Totalt | <u>-7 581 863</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 122 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -163 340 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-7 540 523</u> |
| | <u>-7 581 863</u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

CG
Ph 22
EF W

Resultaträkning

| | Not | 2019-01-01 - 2019-12-31 | 2018-01-01 - 2018-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 404 754 | 2 367 881 |
| Rörelseintäkter | | 1 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 404 755 | 2 367 881 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -1 665 930 | -1 438 943 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -303 138 | -240 736 |
| Personalkostnader | 9 | -61 110 | -58 876 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -778 053 | -926 195 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 808 231 | -2 664 750 |
| Rörelseresultat | | -403 477 | -296 869 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -194 037 | -193 563 |
| Summa finansiella poster | | -194 037 | -193 563 |
| Resultat efter finansiella poster | | -597 514 | -490 432 |
| Årets resultat | | -597 514 | -490 432 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 54 542 277 | 54 291 420 |
| Markanläggningar | 12 | 1 722 795 | 0 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 4 435 013 | 4 600 445 |
| Pågående projekt | | 0 | 2 488 473 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>60 700 085</i> | <i>61 380 338</i> |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | <i>60 700 085</i> | <i>61 380 338</i> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 14 445 | 0 |
| Övriga fordringar | 14 | 96 | 6 074 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 166 655 | 130 362 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>181 196</i> | <i>136 436</i> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 283 422 | 2 418 004 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>1 283 422</i> | <i>2 418 004</i> |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | <i>1 464 618</i> | <i>2 554 440</i> |
| Summa tillgångar | | 62 164 703 | 63 934 777 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 51 476 391 | 51 476 391 |
| Fond för yttre underhåll | | 163 340 | 244 486 |
| Summa bundet eget kapital | | 51 639 731 | 51 720 877 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 984 349 | -6 575 063 |
| Årets resultat | | -597 514 | -490 432 |
| Summa fritt eget kapital | | -7 581 863 | -7 065 495 |
| Summa eget kapital | | 44 057 868 | 44 655 382 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar | | 287 279 | 296 371 |
| Summa avsättningar | | 287 279 | 296 371 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 17 340 940 | 18 352 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 340 940 | 18 352 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 153 688 | 292 090 |
| Skatteskulder | | -6 129 | 8 498 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 405 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 330 651 | 330 436 |
| Summa kortfristiga skulder | | 478 615 | 631 024 |
| Summa eget kapital och skulder | | 62 164 703 | 63 934 777 |

EF
AL
22
W

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Norrmannen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och följer BFNAR 2016:10 (K2-regelverket).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Fastigheten: | Avskrivningstid, år |
|--------------------------------------|---------------------|
| Stomme, grund och restpost | 120 |
| Stammar, värme | 45 |
| Stammar, vatten | 40 |
| Balkonger | 40 |
| Tak | 40 |
| Trapphus | 4 |
| Ventilation, fläktar och apparater | 5 |
| El, ledningar, kabel och central | 38 |
| Tvättstuga | 24 |
| Fastighetsnät | 19 |
| Övriga anläggningstillgångar: | |
| Fastighetsförbättringar | 20- 50 |
| Installationer | 20 - 30 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hyresintäkter, bostäder | 466 452 | 461 368 |
| Hyresintäkter, p-platser | 45 304 | 43 405 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 883 898 | 1 846 857 |
| Övriga intäkter | 9 101 | 16 251 |
| Summa | 2 404 755 | 2 367 881 |

Not 3, Fastighetsskötsel

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 9 344 | 22 563 |
| Fastighetsskötsel | 5 586 | 10 109 |
| Snöskottning | 44 130 | 44 421 |
| Städning | 64 271 | 63 298 |
| Trädgårdsarbete | 127 652 | 36 609 |
| Övrigt | 8 463 | 51 234 |
| Summa | 259 446 | 228 234 |

Not 4, Reparationer

| | 2019 | 2018 |
|--------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 368 160 | 128 539 |
| Summa | 368 160 | 128 539 |

Not 5, Planerade underhåll

| | 2019 | 2018 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fläktbyte | 149 500 | 0 |
| Dränering | 0 | 0 |
| Övrigt | 18 813 | 203 146 |
| Summa | 168 313 | 203 146 |

EF
Cj PL
W

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 409 321 | 383 190 |
| Sophämtning | 81 080 | 75 328 |
| Uppvärmning | 0 | 5 687 |
| Vatten | 69 444 | 77 723 |
| Summa | 559 845 | 541 928 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 36 711 | 41 554 |
| Fastighetsskatt | 67 003 | 73 498 |
| Kabel-TV | 29 452 | 45 044 |
| Tomträttsavgälder | 177 000 | 177 000 |
| Summa | 310 166 | 337 096 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Juridiska kostnader | 1 219 | 0 |
| Kameral förvaltning | 128 700 | 125 270 |
| Konsultkostnader | 3 133 | 7 296 |
| Revisionsarvoden | 75 | 21 125 |
| Övriga förvaltningskostnader | 170 011 | 87 045 |
| Summa | 303 138 | 240 736 |

| Not 9, Personalkostnader | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 14 610 | 14 076 |
| Styrelsearvoden | 46 500 | 44 800 |
| Summa | 61 110 | 58 876 |

| Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 193 340 | 193 333 |
| Övriga räntekostnader | 697 | 230 |
| Summa | 194 037 | 193 563 |

| Not 11, Byggnad och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 58 205 845 | 58 205 845 |
| Årets inköp | 822 318 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>59 028 163</u> | <u>58 205 845</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -3 914 425 | -3 153 662 |
| Årets avskrivning | -571 461 | -760 763 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-4 485 886</u> | <u>-3 914 425</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>54 542 277</u></u> | <u><u>54 291 420</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 21 040 689 | 21 040 689 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 27 490 000 | 24 937 000 |
| Taxeringsvärde mark | 18 800 000 | 15 800 000 |
| Summa | <u><u>46 290 000</u></u> | <u><u>40 737 000</u></u> |

| Not 12, Markanläggningar | 2019 | 2018 |
|---|-------------------------|-----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| Årets inköp | 1 763 955 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>1 763 955</u> | <u>0</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -41 160 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-41 160</u> | <u>0</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>1 722 795</u></u> | <u><u>0</u></u> |

| Not 13, Maskiner och inventarier | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 4 799 635 | 4 799 635 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>4 799 635</u> | <u>4 799 635</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -199 190 | -33 758 |
| Avskrivningar | -165 432 | -165 432 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-364 622</u> | <u>-199 190</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>4 435 013</u></u> | <u><u>4 600 445</u></u> |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EF", "PL", and "WU".

| Not 14, Övriga fordringar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 96 | 6 074 |
| Summa | 96 | 6 074 |

| Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 40 489 | 39 777 |
| Förvaltning | 32 692 | 0 |
| Räntor | 16 584 | 0 |
| Tomträtt | 44 250 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 32 640 | 90 585 |
| Summa | 166 655 | 130 362 |

| Not 16, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats 2019-12-31 | Skuld 2019-12-31 | Skuld 2018-12-31 |
|--|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2022-01-30 | 0,85 % | 4 988 940 | 5 000 000 |
| Stadshypotek | | 0,87 % | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Handelsbanken | | 0,85 % | 852 000 | 1 852 000 |
| Stadshypotek | 2020-01-30 | 1,91 % | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Stadshypotek | 2020-01-30 | 1,18 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Summa | | | 17 340 940 | 18 352 000 |

| Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode | 21 000 | 21 000 |
| El | 76 045 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 201 735 | 211 213 |
| Utgiftsräntor | 1 101 | 20 657 |
| Vatten | 11 602 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 168 | 77 566 |
| Summa | 330 651 | 330 436 |

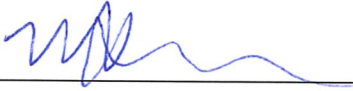
| Not 18, Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 26 852 000 | 26 852 000 |
| Summa | 26 852 000 | 26 852 000 |

EF
CS
PL
W

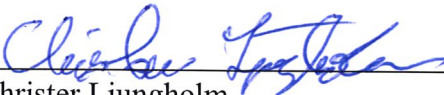
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 09

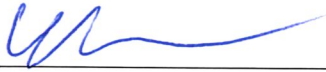
Ort och datum



Ulf Uthorn



Christer Ljungholm




Emil Flink

Ordförande



Leif Johansson



Patrik Leveau

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 20



Fredrik Åborg

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norrmannen 2

Org.nr 769624-4347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrmannen 2 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrmannen 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

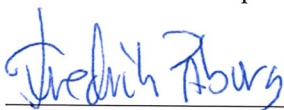
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor