

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Norra Varvet  
Org nr: 769608-6441



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

24



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norra Varvet får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-21. Nuvarande stadgar registrerades 2002-11-29.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre underhålls- och reparationskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre underhålls- och reparationskostnader. Räntekostnaderna har minskat något.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 270 % till 324 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 221 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -185 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gävle Norr 45:1 som bebyggdes mot Gavleån år 1871 av köpmannen Hugo Sehlberg samt mot Kyrkogatan år 1925. På fastigheten finns en byggnad med 20 lägenheter uppförda. Det finns 5 lokaler upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Söderberg & Partners.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok	Summa
3	3	4	3	7	20

### Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
5	9

Total bostadsarea 2 346 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 421 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	27 377 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 377 000 kr

Riksbyggens kontor i Gävle har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Triennium Fastighetsservice	Fastighetsservice
Gävle Energi AB	El
Gävle Vatten AB	Vatten/avlopp
Svenska Cantab	Kabel-TV

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 173 tkr och planerat underhåll för 822 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** En underhållsplan för framtida åtgärder finns framtagen. Avsättning har skett med 300 tkr i enlighet med den långsiktiga underhållsplanen.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**  
Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder - tak	248 tkr
Gemensamma utrymmen - VVS	535 tkr
Installationer	39 tkr

29





Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

##### Ordinarie ledamöter

Anders Ågren  
Karin Wiman  
Seth Dalkarls  
Ulf Skoglund - Avflyttad

##### Uppdrag

Ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot

##### Styrelsesuppleanter

Andreas Ekberg  
Tobias Södergren

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Grant Thornton

Auktoriserat revisionsbolag

##### Valberedning

Maria Laurell (sammanställande)  
Britt-Marie Ågren

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den sänktes med 10 %.

Upplåtelse av vindsutrymme för nybyggnation av två lägenheter har slutförts (167 tkr under räkenskapsåret).

En större lägenhet har ombyggt och delats upp i två mindre lägenheter.

Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter.

Föreningen har under året utfört en energideklaration.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 454 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

24  
Ⓞ

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning*	1 724	1 776	1 808	1 867	1 928
Resultat efter finansiella poster	-406	467	912	190	475
Soliditet %	63	63	58	55	52
Likviditet %	324	270	286	94	-

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- och vattenavgifter ingår i beräkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 563 500	534 000	787 511	252 134	467 305
Disposition enl. årsstämmobeslut				467 305	-467 305
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-821 718	821 718	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		167 000			
Årets resultat					-406 259
Vid årets slut	10 563 500	701 000	265 793	1 241 157	-406 259

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	719 439
Årets resultat	-406 259
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	821 718
<b>Summa</b>	<b>834 898</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 834 898

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

9

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 723 747	1 775 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 981	41 227
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 826 728</b>	<b>1 817 110</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 788 176	-918 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 862	-87 904
Personalkostnader	Not 6	-600	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-221 060	-213 171
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 103 698</b>	<b>-1 219 102</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-276 970</b>	<b>598 008</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54	436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-129 343	-131 139
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 289</b>	<b>-130 702</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-406 259</b>	<b>467 305</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-406 259</b>	<b>467 305</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	18 442 899	18 656 071
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	59 725	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 502 624</b>	<b>18 656 071</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 502 624</b>	<b>18 656 071</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	168 165
Övriga fordringar	Not 13	1 619	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	21 551	26 114
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 170</b>	<b>194 279</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 223 672	1 311 491
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 223 672</b>	<b>1 311 491</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 246 842</b>	<b>1 505 770</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 749 466</b>	<b>20 161 841</b>





# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	11 264 500	11 097 500	
Fond för yttre underhåll	265 793	787 511	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 530 293</b>	<b>11 885 011</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 241 157	252 134	
Årets resultat	-406 259	467 305	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>834 898</b>	<b>719 439</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 365 191</b>	<b>12 604 450</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 000 000	7 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 17	75 010	80 721
Skatteskulder	Not 18	116 624	236 451
Övriga skulder	Not 19	840	3 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	191 801	236 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>384 275</b>	<b>557 391</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 749 466</b>	<b>20 161 841</b>	

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 066 913	1 096 182
Hyror, lokaler	546 073	542 316
Hyror, p-platser	37 908	38 610
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 562	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-702
Elavgifter	89 415	99 477
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 723 747</b>	<b>1 775 883</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	25 898	23 664
Övriga ersättningar	8 406	4 704
Fakturerade kostnader	900	180
Övriga rörelseintäkter	67 777	12 679
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>102 981</b>	<b>41 227</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-821 718	-122 224
Reparationer	-172 607	-84 025
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 499	-58 125
Försäkringspremier	-27 172	-25 150
Kabel- och digital-TV	-23 940	-25 476
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 574	0
Obligatoriska besiktningar	-27 454	-7 199
Snö- och halkbekämpning	-54 613	-3 247
Drift och förbrukning, övrigt	-5 929	0
Förbrukningsinventarier	-2 474	-29 531
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 250
Vatten	-47 848	-46 307
Fastighetsel	-111 314	-113 106
Uppvärmning	-337 096	-334 615
Sophantering och återvinning	-31 273	-25 080
Förvaltningsarvode drift	-43 665	-42 693
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 788 176</b>	<b>-918 027</b>

3  
47  
⊗

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 456	-54 111
Arvode, yrkesrevisorer	-6 931	-12 444
Övriga förvaltningskostnader	-11 598	-600
Kreditupplysningar	-1 575	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 516	-5 600
Representation	0	-9 000
Telefon och porto	-90	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 030	-4 030
Bankkostnader	-1 116	-1 119
Övriga externa kostnader	-1 550	-775
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-93 862</b>	<b>-87 904</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga personalkostnader	-600	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-600</b>	<b>0</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-163 171	-163 171
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 888	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-221 060</b>	<b>-213 171</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	0
Övriga ränteintäkter	0	436
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>54</b>	<b>436</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-125 631	-131 139
Övriga räntekostnader	-3 713	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-129 343</b>	<b>-131 139</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	16 317 134	16 317 134
Mark	4 500 000	4 500 000
Tillkommande utgifter	500 000	500 000
	<b>21 317 134</b>	<b>21 317 134</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 317 134</b>	<b>21 317 134</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-2 361 063	-2 197 892
Tillkommande utgifter	-300 000	-250 000
	<b>- 2 661 063</b>	<b>- 2 447 892</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-163 171	-163 171
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
	<b>- 213 171</b>	<b>- 213 171</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>- 2 874 234</b>	<b>- 2 661 063</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	13 792 899	13 956 071
Mark	4 500 000	4 500 000
Tillkommande utgifter	150 000	200 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	23 800 000	23 800 000
Lokaler	3 577 000	3 577 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>27 377 000</b>	<b>27 377 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>21 287 000</i>	<i>21 287 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 090 000</i>	<i>6 090 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>	0	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	67 613	0
	<b>67 613</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-7 888	0
	<b>- 7 888</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-7 888	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 7 888</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>59 725</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	59 725	0

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-1 116
Kundfordringar	0	169 281
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>168 165</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 619	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 619</b>	<b>0</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 342	8 488
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 099	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 110	17 626
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>21 551</b>	<b>26 114</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	76 812	19 091
Transaktionskonto	1 146 859	1 292 400
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 223 672</b>	<b>1 311 491</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	7 000 000	7 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,12%	2020-06-17	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	1,52%	2022-04-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 000 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 17 Leverantörskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	75 010	80 721
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>75 010</b>	<b>80 721</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	116 624	236 451
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>116 624</b>	<b>236 451</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	0	3 947
Avräkning hyror och avgifter	840	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>840</b>	<b>3 947</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	7 331	0
Upplupna elkostnader	15 878	11 606
Upplupna värmekostnader	45 742	42 547
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 047	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 803	182 119
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>191 801</b>	<b>236 272</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 389 000	10 389 000



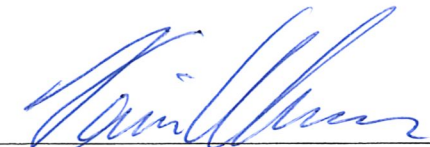
Styrelsens underskrifter

Gärle 2019-04-16

Ort och datum



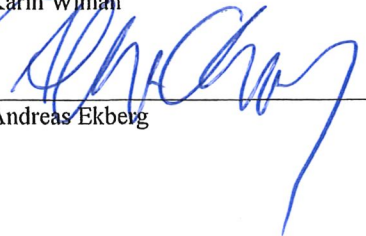
Anders Ågren



Karin Wiman



Seth Dalkarl's



Andreas Ekberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-10

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norra Varvet  
Org.nr. 769608-6441

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Varvet för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierar.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norra Varvet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 ersättningskyldighet 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 försummelse 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 10 maj 2019

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

---

# BRF Norra Varvet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
BRF Norra Varvet i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



29