

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Norrbacka**

789200-0402

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Norrbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Norrliden 2, bebyggdes 1959. Föreningen registrerades 1958-03-22. Fastigheten är belägen på Baldersvägen 50-60 och Kungsvägen 13 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 115 lägenheter. På fastigheten finns även 117 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken 1 rum och kokskåp  
10 stycken 1 rum och kokvrå  
19 stycken 2 rum och kök  
41 stycken 3 rum och kök  
24 stycken 4 rum och kök  
14 stycken 5 rum och kök  
2 stycken 6 rum och kök

Total bostadsyta: 8 611 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren. Föreningen har dessutom tecknat ett fågelskyddsavtal med Nomor som löper på med 1 år i taget.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsjour har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Ordinarie fastighetsskötsel och städning har utförts av föreningens anställda fastighetsskötare Thomas Mattsson.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Justering av värmesystem	2021
Relining av avloppsledningar i bottenplatta och takavlopp Baldersv. 50 och Kungsv. 13	2020-
Byte av ledningar för kall- och varmvatten och varmvattencirkulation, samt relining av kvarstående avloppsstammar efter tidigare stambyte Baldersv. 52-60	2020-
Installation solceller	2019
Dränering, byte dagvattenbrunnar Kungsv. 13	2018
Ny återvinningsstation	2017
Ny belysning källarplan	2017
Renovering bastu, ny relaxavdelning	2016
Nya entrédörrar Kungsv. 13, Baldersv. 50	2014
Nya motorvärmplatser	2013
Ombyggnad ventilation	2011-2013
Byte tak	2010
Byte lägenhetsdörrar	2008
Installation av gemensamhetsel	2006
Installation nya hissar långhuset	2005
Modernisering av hissar höghuset	2005
Ny tvättstuga	2002
Installation bredband	2001
Byte av fönster steg 2	1999
Byte badrumsstammar, delar av köksstammar som ligger bredvid badrum & renovering badrum	1996
Byte av fönster steg 1	1993
Nya balkonger	1991

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls Kommun.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har haft periodiskt underhåll för totalt ca 1 500 000 kronor. Vi har färdigställt reliningen av takavloppen i höghuset och arbetet fortsätter med övriga delar av fastigheten år 2022. Vi har spolat och rengjort vårt värmesystem och justerat in detta för att alla medlemmar ska få komfortabel värme i sina lägenheter.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Reliningen på långhuset återupptas efter sommaren samt byte av kall- och varmvattenledningar i samma byggnad.

Avgiften höjdes med 1,5 % från och med januari 2022.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 stycken och vid räkenskapsårets slut var antalet 162 stycken.

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-06-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Maths Bryneholt Kenneth Eriksson Bo Granlund Anders Ahlman Göran Kramer	Ledamot, ordförande Ledamot, vice ordförande Ledamot, sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleant	Henrik Hederberg	

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-06-05.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	6 371	6 344	6 661	6 120	6 166
Resultat efter finansiella poster	-553	-1 661	44	-2 273	-738
Kassalikviditet (%)	123,4	80,4	134,3	103,8	54,6
Soliditet (%)	12,1	14,7	22,7	23,7	34,7
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm (kr)	640	640	630	618	618
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	106	119	123	127	128
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	36	40	36	37	36
Elkostnad per kvm totyta (kr)*	42	36	51	54	49
Renhållningskostnad per kvm totyta (kr)	27	26	19	15	24
Fastighetslån per kvm (kr)	1 719	1 530	1 553	1 555	1 160
Skuldränta (%)	0,5	0,7	0,7	0,4	0,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	514 708	1 140	3 538 172	299 213	-1 661 035	<b>2 692 198</b>
Avsättning till yttre UH fond			378 000	-378 000		<b>0</b>
Ianspråktagande yttre UH fond			-2 040 000	2 040 000		<b>0</b>
Omföring av föregående års resultat:				-1 661 035	1 661 035	<b>0</b>
Årets resultat					-553 009	<b>-553 009</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>514 708</b>	<b>1 140</b>	<b>1 876 172</b>	<b>300 178</b>	<b>-553 009</b>	<b>2 139 189</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	300 177
årets förlust	-553 009
	<b>-252 832</b>

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	238 266
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	139 734
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 506 486
i ny räkning överföres	875 654
	<b>-252 832</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 370 754	6 343 639
Övriga rörelseintäkter		27 361	6 161
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 398 115</b>	<b>6 349 800</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 714 503	-5 825 017
Övriga externa kostnader		-386 839	-398 143
Personalkostnader	4	-849 726	-785 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-922 408	-887 117
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 873 476</b>	<b>-7 895 927</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-475 361</b>	<b>-1 546 127</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 648	-114 908
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 648</b>	<b>-114 908</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-553 009</b>	<b>-1 661 035</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-553 009</b>	<b>-1 661 035</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-553 009</b>	<b>-1 661 035</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	15 101 301	15 993 806
Maskiner och inventarier	7	119 597	149 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 220 898</b>	<b>16 143 306</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 220 898</b>	<b>16 143 306</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		751	0
Övriga fordringar		49 352	32 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		384 945	312 290
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>435 048</b>	<b>344 651</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	2 013 930	1 868 058
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 013 930</b>	<b>1 868 058</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 448 978</b>	<b>2 212 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 669 876</b>	<b>18 356 015</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		515 848	515 848
Fond för yttre underhåll		1 876 172	3 538 172
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 392 020</b>	<b>4 054 020</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		300 177	299 212
Årets resultat		-553 009	-1 661 035
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-252 832</b>	<b>-1 361 823</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 139 188</b>	<b>2 692 197</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 546 160	12 912 434
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 546 160</b>	<b>12 912 434</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	1 257 724	263 524
Leverantörsskulder		300 429	1 324 625
Skatteskulder		12 934	9 296
Övriga skulder	10	236 183	215 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 258	938 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 984 528</b>	<b>2 751 384</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 669 876</b>	<b>18 356 015</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-553 009	-1 661 035
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	922 408	887 117
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>369 399</b>	<b>-773 918</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-90 398	548 988
Förändring av leverantörsskulder	-1 024 196	898 905
Förändring av kortfristiga skulder	-736 860	170 481
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 482 055</b>	<b>844 456</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-270 694
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-270 694</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 900 000	0
Amortering av lån	-272 074	-198 855
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 627 926</b>	<b>-198 855</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>145 871</b>	<b>374 907</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 868 058	1 493 152
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 013 929</b>	<b>1 868 059</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 084 362 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 508 012	5 508 012
Hyror lokaler	1 044	1 044
Hyror parkeringsplatser	218 250	216 234
Gemensamhetsel	238 065	243 442
Balkongtillägg	12 000	12 000
Gemensamt bredband och telefoni	218 880	218 880
Övriga intäkter	174 504	144 027
	<b>6 370 755</b>	<b>6 343 639</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	657 727	626 410
Periodiskt underhåll	1 506 486	2 644 733
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	107 093	95 190
Uppvärmningskostnader	920 690	1 028 965
Vatten- och avloppsavgifter	306 972	343 429
Elavgifter	363 620	313 933
Renhållning	232 430	220 940
Snöröjning	83 312	28 620
Förbrukningsmaterial	34 359	31 760
Fastighetsförsäkringar	110 701	99 993
Nätverk	223 107	226 490
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	168 005	164 555
	<b>4 714 502</b>	<b>5 825 018</b>

\*År 2019 inkl. kostnadsförd del av solceller 398 438 kr.

## Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
Arvoden till styrelsen	88 808	84 892
Löner och ersättningar till övriga anställda	439 677	415 645
Moms fastighetsskötsel	144 307	138 191
Sociala avgifter	176 934	146 922
	<b>849 726</b>	<b>785 650</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 615 220	36 494 026
Årets aktiveringar		121 194
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 615 220</b>	<b>36 615 220</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 031 613	-20 144 496
Årets avskrivningar	-892 505	-887 117
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 924 118</b>	<b>-21 031 613</b>
Mark	410 200	410 200
<b>Utgående värde mark</b>	<b>410 200</b>	<b>410 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 101 302</b>	<b>15 993 807</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 004 000	58 004 000
Taxeringsvärden mark	21 418 000	21 418 000
	<b>79 422 000</b>	<b>79 422 000</b>
Bokfört värde byggnader	15 583 607	15 583 607
Bokfört värde mark	410 200	410 200
	<b>15 993 807</b>	<b>15 993 807</b>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:  
bostäder 79 400 000 kr, lokaler 22 000 kr.

## Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	20 199 300	20 199 300
	<b>20 199 300</b>	<b>20 199 300</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 068	141 619
Försäljningar/utrangeringar		-86 051
Årets anskaffningar		149 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 068</b>	<b>205 068</b>
Ingående avskrivningar	-55 568	-141 619
Försäljningar/utrangeringar		86 051
Årets avskrivningar	-29 903	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-85 471</b>	<b>-55 568</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 597</b>	<b>149 500</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Nordea	2 013 930	1 868 058
	<b>2 013 930</b>	<b>1 868 058</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek AB	0,58	2023-09-20	5 424 014	5 534 710
Nordea Hypotek AB	0,40	2022-10-28	980 000	1 000 000
Nordea Hypotek AB	0,56	2024-09-18	6 508 420	6 641 248
Nordea Hypotek AB	0,74	2025-08-20	1 891 450	
			<b>14 803 884</b>	<b>13 175 958</b>

Om fem är beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 315 264 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 297 724 kr.

**Not 10 Övriga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Personalskatt	53 221	51 265
Sociala avgifter	27 733	25 709
Momsskuld	155 229	138 191
	<b>236 183</b>	<b>215 165</b>

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Maths Bryneholt  
Ordförande

Kenneth Eriksson  
Vice ordförande

Bo Granlund  
Ledamot

Anders Ahlman  
Ledamot

Göran Kramer  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

**Maths Percy Bryneholt**

79c67f34-71fd-4a83-89dc-a4149b968efc - 2022-05-04 16:44:52 UTC +03:00  
BankID - 34722945-710b-415d-a74e-777a91258754 - SE

**Mångs Rolf Kenneth Eriksson**

2470f970-9622-4431-bc12-1e7ee8cba6da - 2022-05-04 21:35:45 UTC +03:00  
BankID - ba2e83b6-f65a-43c6-8e2f-506c0207e8c9 - SE

**Bo Anders Granlund**

4a8a04e8-29c8-47f0-a1e8-aa3b045178d1 - 2022-05-05 11:07:38 UTC +03:00  
BankID - 07729491-0701-419d-a30d-36950e836e51 - SE

**Anders Torsten Alman**

b3cb8273-5540-4d7d-8aea-3e52cb3838c2 - 2022-05-05 19:20:31 UTC +03:00  
BankID - 4b54de5d-184b-4286-b2f6-175d871c0c2b - SE

**GÖRAN KRAMER**

067beffd-67f0-4b03-9315-2a74629dc09f - 2022-05-05 19:32:20 UTC +03:00  
BankID - adaef734-7532-423d-8d0d-edae09b38c17 - SE

**FATIH ÖZCELIK**

695a56e5-dc8e-44c0-a2e4-f56f94ed1496 - 2022-05-06 15:02:04 UTC +03:00  
BankID - 0ddb2bc6-bfa2-4c91-a416-ecfec340e577 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen NORRBACKA, org.nr 789200-0402

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen NORRBACKA 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 och kassaflöde 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 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 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 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 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 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. 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 identifierat.

## 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 NORRBACKA för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 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 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 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 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-06 12:02:49 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: FATIH ÖZCELIK

Datum

Fatih Özcelik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post