

Brf Norrliden

Org nr 789200-0428

Årsredovisning 2020

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrliden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 4, bebyggdes 1956. Föreningen registrerades 1954-05-08. Fastigheten är belägen på Kungsvägen 1,3,5,7,8,9,10 och 12 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 120 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 stycken	1 rum och kökvrå,
3 stycken	1 rum och kök,
48 stycken	2 rum och kök,
17 stycken	3 rum och kök,
14 stycken	4 rum och kök,
12 stycken	5 rum och kök,
3 stycken	6 rum och kök,
1 stycken	7 rum och kök

Total bostadsyta: 8 320 m²

Total lokalyta: 409 m² (varav 270 m² är uthyrda)

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet som kan utnyttjas av medlemmarna.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Ombyggnad ventilation, värmepumpar	2018-2019
Dörrbyte	2016
Hissrenovering	2015
Elombyggnad	2014-2015
Avloppsledningar i mark, Kungsvägen 3 till Tivolivägen	2013
Tilläggsisolering yttertak, Kungsvägen 7 och 9	2013
Yttertak, Kungsvägen 7 och 9	2011
Nya parkeringar, Kungsvägen 7	2010
Inglasning balkonger	2007
Ny lägenhet	2008
Fönsterbyte	2004
Tvättstuga	2002
Stambyte	1998

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört löpande underhåll för 504 935 kronor. Det periodiska underhållet för året har uppgått till 327 063 kronor och har bl.a.bestått av byta av tvättmaskin, radonmätning, byte cirkulationspump i långhusdelen samt montering av väggar, dörrpartier i källare. Allt periodiskt underhåll har finansierats med egna medel.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	163 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	163 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Elisabeth Backlund	Ordförande
	Pär Axelsson	Ledamot
	Magnus Bjelkevall	Ledamot
	Jens Forsberg Högberg	Ledamot
	Stina Norström	Ledamot
	Sven Persson	Ledamot
	Inga-Lill Sundberg Hägglund	Ledamot

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning Pontus Söderlund

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-06.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	6 411	6 429	6 324	6 277	6 249
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 373	-989	827	1 392	482
Kassalikviditet	%	339	215	335	270	309
Soliditet	%	20	15	18	15	10
Årsavgift bostäder per kvm	kr	633	627	627	627	627
Värmekostnader per kvm totalyta	kr	106	119	122	119	121
Vattenkostnader per kvm totalyta	kr	35	35	34	36	34
Elkostnader per kvm totalyta	kr	45	51	47	46	46
Fastighetslån per kvm	kr	2 174	2 242	2 309	2 374	2 433
Genomsnittlig skuldränta	%	1,43	1,61	1,77	2,14	2,33

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	313 086	4 252 036	28 263	-988 581	3 604 804
Avsättning till fond för yttre underhåll		241 000	-241 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 229 581	1 229 581		
Omföring av föregående års resultat			-988 581	988 581	
Årets resultat				1 372 610	1 372 610
Belopp vid årets utgång	313 086	3 263 455	28 263	1 372 610	4 977 414

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	28 262
Årets resultat	1 372 611
	<hr/>
	kronor 1 400 873

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	241 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	1 131 611
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	28 262
	<hr/>
	kronor 1 400 873

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 410 979	6 429 342
Övriga rörelseintäkter		15 962	0
Summa rörelseintäkter		6 426 941	6 429 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 521 814	-5 872 629
Övriga externa kostnader		-324 443	-316 193
Personalkostnader	4	-97 949	-99 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-847 573	-824 904
Summa rörelsekostnader		-4 791 779	-7 113 652
Rörelseresultat		1 635 162	-684 310
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 961	10 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 512	-314 959
Summa finansiella poster		-262 551	-304 271
Resultat efter finansiella poster		1 372 611	-988 581
Årets resultat		1 372 611	-988 581

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	19 148 226	19 995 799
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa anläggningstillgångar		19 148 226	19 995 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		21 802	21 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		251 528	229 044
Summa kortfristiga fordringar		273 330	250 216
Kassa och bankmedel	8	5 268 719	4 024 022
Summa omsättningstillgångar		5 542 049	4 274 238
Summa tillgångar		24 690 275	24 270 037
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		313 086	313 086
Fastighetens underhållsfond		3 263 455	4 252 036
Summa bundet eget kapital		3 576 541	4 565 122
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 262	28 263
Årets resultat		1 372 611	-988 581
Summa fritt eget kapital		1 400 873	-960 318
Summa eget kapital		4 977 414	3 604 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 080 280	18 674 780
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	590 750	587 000
Leverantörsskulder		210 464	539 037
Skatteskulder		17 999	11 759
Övriga kortfristiga skulder	10	50 688	54 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		762 680	798 374
Summa kortfristiga skulder		1 632 581	1 990 453
Summa eget kapital och skulder		24 690 275	24 270 037

Kassaflödesanalys	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 372 611	-988 581
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	847 573	824 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 220 184	-163 677
Förändring i rörelsekapital		
Förändringar av kortfristiga fordringar	-22 956	-24 753
Förändring av leverantörsskulder	-328 573	75 974
Förändring av kortfristiga skulder	-33 208	49 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 835 447	-63 094
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-1 279 775
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 279 775
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-590 750	-571 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-590 751	-571 700
Årets kassaflöde	1 244 696	-1 914 569
Likvida medel vid årets början	4 024 022	5 938 591
Likvida medel vid årets slut	5 268 718	4 024 022

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

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. Tidigare skrevs byggnadens värde av enligt en annuitetsmodell. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Från 2014 ändras avskrivningsprincip och byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	20 år
Bredbandsnät	10 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. Fjölårets belopp avser återbetald skatt på ränteintäkter för tax 2008-2010. Föreningen har inget taxerat underskott vid årets slut.

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, inkl outnyttjad checkräkningskredit 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.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter bostadsrätter	5 267 988	5 215 764
Hysesintäkter	221 790	226 756
Hyror parkeringar	198 293	199 933
Hyror garage	30 000	30 000
Gemensamhetsel	210 487	315 635
Balkongtillägg	161 280	161 280
Dörrtillägg	125 280	125 277
TV, bredband, telefoni	144 000	84 000
Panter och överlåtelseavgifter	12 727	19 628
Gästlägenhet	12 250	19 450
Övriga intäkter	26 883	31 619
Summa	6 410 978	6 429 342

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	504 935	240 440
Periodiskt underhåll	327 063	2 710 897
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	323 345	320 722
Uppvärmningskostnad	911 840	1 020 512
Vatten- och avloppsavgifter	302 150	302 268
Elavgifter	383 850	437 878
Renhållning	123 107	96 460
Snöröjning	70 016	188 676
Förbrukningsinventarier/materiel	11 923	17 587
Fastighetsförsäkringar	92 300	86 457
Försäkringar övrigt	16 399	15 493
Centrala Norrliden	41 731	88 790
Tv, bredband, telefoni	224 756	164 287
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	188 400	182 160
Summa	3 521 815	5 872 627

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	77 996	77 536
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 953	22 390
Summa	97 949	99 926

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 218 845	34 218 845
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	724 468	724 468
Årets anskaffningar	1 279 775	1 279 775
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	36 223 088	36 223 088
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 539 404	-15 714 500
Årets avskrivning byggnad	-811 345	-788 676
Årets avskrivning markanläggning	-36 228	-36 228
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 386 977	-16 539 404
Mark	312 115	312 115
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	19 148 226	19 995 799
Taxeringsvärde byggnader	57 007 000	57 007 000
Taxeringsvärde mark	23 285 000	23 285 000
	<hr/>	<hr/>
	80 292 000	80 292 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 600 000	78 600 000
Lokaler	1 692 000	1 692 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	23 403 000	23 403 000
	<hr/>	<hr/>
	23 403 000	23 403 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	24 840	24 840
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	24 840	24 840
Ingående avskrivningar	-24 840	-24 840
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-24 840	-24 840
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea företagskonto	2 607 025	1 370 290
SBAB-konto	2 661 693	2 653 732
Summa	5 268 718	4 024 022

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	1,63%	100 000	2 325 008	2021-03-30
Stadshypotek AB	1,63%	85 000	1 317 500	2021-03-30
Stadshypotek AB	1,51%	80 000	901 262	2022-03-30
Stadshypotek AB	1,43%	40 000	469 996	2022-06-30
Stadshypotek AB	1,39%	40 000	1 879 500	2022-12-01
Stadshypotek AB	1,53%	44 000	1 908 500	2023-03-01
Stadshypotek AB	1,50%	44 000	1 749 930	2023-03-30
Stadshypotek AB	1,25%	60 000	1 750 012	2024-06-30
Stadshypotek AB	1,20%	32 000	1 890 500	2024-09-01
Stadshypotek AB	1,15%	20 000	1 885 000	2025-03-01
Stadshypotek AB	1,28%	27 000	1 172 571	2025-03-30
Stadshypotek AB	0,99%	<u>18 750</u>	<u>1 421 250</u>	2025-09-30
Summa fastighetslån		590 750	18 671 029	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-590 750	
Summa långfristig del			18 080 279	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			15 717 279	

Not 10 Övriga skulder

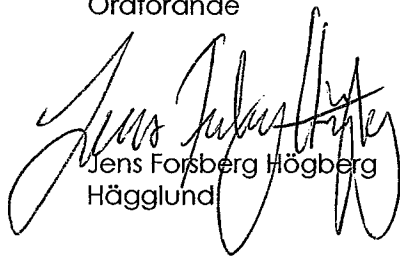
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalskatt	23 395	23 163
Sociala avgifter	19 753	22 190
Momsskuld	7 540	8 930
Summa	50 688	54 283

Sundsvall 2021-04-25


Elisabeth Backlund
Ordförande

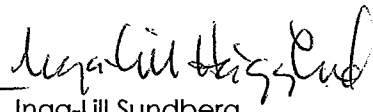

Pär Axelsson


Magnus Bjelkevall


Jens Forsberg Högberg
Hägglund

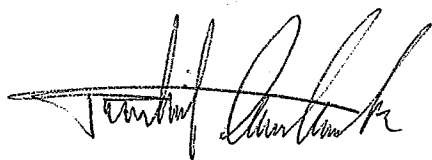

Stina Norström


Sven Persson


Inga-Lill Sundberg
Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrliden, org.nr 789200-0428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrliden för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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. 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 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 Norrliden för år 2020 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



försvärig 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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 3 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor