# Årsredovisning

för

# Brf Norrbacka

789200-0402

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Norrbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 m2

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

### 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 anställde 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.

| Utförda underhållsåtgärder | År |
|---|---|
| Relining av avloppsledningar i bottenplatta och takavlopp Baldersv. 50 och Kungsv. 13 | 2020- |
| Byte av ledningar för kall- och varmmvatten 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 motorvärmarplatser | 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 1 429 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 2 640 000 kronor. Det periodiska underhållet består till största del av relining i samtliga fastigheter. På Baldersvägen 52-60 har byte vvc, kall- & varmvattenledningar i lägenheter med två badrum utförts och på Baldersvägen 50 och Kungsvägen 13 har relining skett under bottenplattan. Föreningen har dessutom installerat 6 st laddstolpar för elbilar, detta projekt kommer att aktiveras i sin helhet och skrivas av på 20 år. En ny gräsklippare har köpts in till föreningen för ca 150 000 kronor och kommer aktiveras och skrivas av på 5 år. Från 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 1,5%.

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

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**
Arbetet med relining fortsätter på Baldersvägen 52-60 och med takavloppen på Baldersvägen 50 och Kungsvägen 13.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 stycken och vid räkenskapsårets slut var antalet 167 stycken.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-24 haft följande sammansättning:

| | | |
|---|---|---|
| Ordinarie | Maths Bryneholt | Ledamot, ordförande |
| | Kenneth Eriksson | Ledamot, vice ordförande |
| | Bo Granlund | Ledamot, sekreterare |
| | Anders Ahlman | Ledamot |
| | Göran Kramer | Ledamot |
| Suppleant | Kjell-Åke Andersson | |
| | Henrik Hederberg | |

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

| | |
|---|---|
| Revisorer | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-06-05.

| **Flerårsöversikt** | **2020** | **2019** | **2018** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 6 344 | 6 661 | 6 120 | 6 166 | 6 125 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 661 | 44 | -2 273 | -738 | 92 |
| Kassalikviditet (%) | 80,4 | 134,3 | 103,8 | 54,6 | 81,9 |
| Soliditet (%) | 14,7 | 22,7 | 23,7 | 34,7 | 37,7 |
| Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm (kr) | 640 | 630 | 618 | 618 | 618 |
| Värmekostnad per kvm totyta (kr) | 119 | 123 | 127 | 128 | 128 |
| Vattenkostnad per kvm totyta (kr) | 40 | 36 | 37 | 36 | 36 |
| Elkostnad per kvm totyta (kr)* | 36 | 51 | 54 | 49 | 52 |
| Renhållningskostnad per kvm totyta (kr) | 26 | 19 | 15 | 24 | 22 |
| Fastighetslån per kvm (kr) | 1 530 | 1 553 | 1 555 | 1 160 | 1 242 |
| Skuldränta (%) | 0,7 | 0,7 | 0,4 | 0,4 | 0,5 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Nyckeltalet elkostnad per kvm totyta har från 2020 korrigerats då föreningen börjat redovisa moms pga IMD.

## 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 | 3 495 172 | 298 140 | 44 073 | **4 353 233** |
| Avsättning till yttre UH fond | | | 378 000 | -378 000 | | **0** |
| Ianspråktagande yttre UH fond | | | -335 000 | 335 000 | | **0** |
| Omföring av föregående års resultat: | | | | 44 073 | -44 073 | **0** |
| Årets resultat | | | | | -1 661 035 | **-1 661 035** |
| **Belopp vid årets utgång** | **514 708** | **1 140** | **3 538 172** | **299 213** | **-1 661 035** | **2 692 198** |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 299 212 |
| årets förlust | -1 661 035 |
| | **-1 361 823** |

| | |
|---|---|
| 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 | -2 040 000 |
| i ny räkning överföres | 300 177 |
| | **-1 361 823** |

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

# Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 343 639 | 6 661 495 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 161 | 11 597 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **6 349 800** | **6 673 092** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3 | -5 825 017 | -4 506 857 |
| Övriga externa kostnader | | -398 143 | -370 036 |
| Personalkostnader | 4 | -785 650 | -809 963 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -887 117 | -842 597 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-7 895 927** | **-6 529 453** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **-1 546 127** | **143 639** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -114 908 | -99 566 |
| **Summa finansiella poster** | | **-114 908** | **-99 566** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-1 661 035** | **44 073** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-1 661 035** | **44 073** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-1 661 035** | **44 073** |

# Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 5, 6 | 15 993 806 | 16 759 729 |
| Maskiner och inventarier | 7 | 149 500 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **16 143 306** | **16 759 729** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **16 143 306** | **16 759 729** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 32 361 | 515 912 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 312 290 | 377 726 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **344 651** | **893 638** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | 8 | 1 868 058 | 1 493 152 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 868 058** | **1 493 152** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 212 709** | **2 386 790** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **18 356 015** | **19 146 519** |

# Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 515 848 | 515 848 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 538 172 | 3 495 172 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **4 054 020** | **4 011 020** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 299 212 | 298 139 |
| Årets resultat | | -1 661 035 | 44 073 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-1 361 823** | **342 212** |
| **Summa eget kapital** | | **2 692 197** | **4 353 232** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 12 912 434 | 13 015 733 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **12 912 434** | **13 015 733** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 9 | 263 524 | 359 080 |
| Leverantörsskulder | | 1 324 625 | 425 720 |
| Skatteskulder | | 9 296 | 6 949 |
| Övriga skulder | 10 | 215 165 | 206 447 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 938 774 | 779 358 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 751 384** | **1 777 554** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **18 356 015** | **19 146 519** |

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 661 035 | 44 073 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 887 117 | 842 597 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-773 918** | **886 670** |
| | | | |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 548 988 | -681 964 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 898 905 | 66 664 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 170 481 | -102 887 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **844 456** | **168 483** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -270 694 | -954 098 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-270 694** | **-954 098** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Amortering av lån | | -198 855 | 980 685 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-198 855** | **980 685** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **374 907** | **195 070** |
| | | | |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 493 152 | 1 298 081 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **1 868 059** | **1 493 151** |

# 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.

**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

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 5 508 012 | 5 426 580 |
| Hyror lokaler | 1 044 | 1 044 |
| Hyror parkeringsplatser | 216 234 | 217 689 |
| Gemensamhetsel | 243 442 | 283 462 |
| Balkongtillägg | 12 000 | 12 000 |
| Gemensamt bredband och telefoni | 218 880 | 218 880 |
| Övriga intäkter* | 144 027 | 501 841 |
| | **6 343 639** | **6 661 496** |

*År 2019 inkl. bidrag för solceller 398 438 kr.

## Not 3 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Löpande underhåll | 626 410 | 614 033 |
| Periodiskt underhåll* | 2 644 733 | 1 182 316 |
| Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad | 95 190 | 145 994 |
| Uppvärmningskostnader | 1 028 965 | 1 060 932 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 343 429 | 307 026 |
| Elavgifter | 313 933 | 441 962 |
| Renhållning | 220 940 | 160 187 |
| Snöröjning | 28 620 | 102 024 |
| Förbrukningsmaterial | 31 760 | 24 182 |
| Fastighetsförsäkringar | 99 993 | 84 421 |
| TV, bredband och telefoni | 226 490 | 225 205 |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 164 555 | 158 575 |
| | **5 825 018** | **4 506 857** |

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

## Not 4 Personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| **Medelantalet anställda** | | |
| Kvinnor | 0 | 0 |
| Män | 1 | 1 |
| | **1** | **1** |

| | | |
|---|---|---|
| Arvoden till styrelsen | 84 892 | 76 925 |
| Löner och ersättningar till övriga anställda | 415 645 | 422 161 |
| Moms fastighetsskötsel | 138 191 | 138 821 |
| Sociala avgifter | 146 922 | 172 056 |
| | **785 650** | **809 963** |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 36 494 026 | 35 539 928 |
| Årets aktiveringar | 121 194 | 954 098 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **36 615 220** | **36 494 026** |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -20 144 496 | -19 301 899 |
| Årets avskrivningar | -887 117 | -842 597 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-21 031 613** | **-20 144 496** |
| | | |
| Mark | 410 200 | 410 200 |
| **Utgående värde mark** | **410 200** | **410 200** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **15 993 807** | **16 759 730** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 58 004 000 | 58 004 000 |
| Taxeringsvärden mark | 21 418 000 | 21 418 000 |
| | **79 422 000** | **79 422 000** |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 15 583 607 | 16 349 530 |
| Bokfört värde mark | 410 200 | 410 200 |
| | **15 993 807** | **16 759 730** |

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

## Not 6 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 20 199 300 | 20 199 300 |
| | **20 199 300** | **20 199 300** |

## Not 7 Maskiner och inventarier

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 141 619 | 141 619 |
| Försäljningar/utrangeringar | -86 051 | 0 |
| Årets anskaffningar | 149 500 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **205 068** | **141 619** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -141 619 | -141 619 |
| Försäljningar/utrangeringar | 86 051 | 0 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-55 568** | **-141 619** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **149 500** | **0** |

## Not 8 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| **Likvida medel** | | |
| Nordea | 1 868 058 | 1 493 152 |
| | **1 868 058** | **1 493 152** |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| Nordea Hypotek AB | 0,58 | 2023-09-20 | 5 534 710 |
| Nordea Hypotek AB | 0,48 | 3 mån | 1 000 000 |
| Nordea Hypotek AB | 0,56 | 2024-09-18 | 6 641 248 |
| | | | **13 175 958** |

| | |
|---|---|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 263 524 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 858 338 kr.

## Not 10 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| Personalskatt | 51 265 | 39 945 |
| Sociala avgifter | 25 709 | 27 681 |
| Momsskuld | 138 191 | 138 821 |
| | **215 165** | **206 447** |

Sundsvall 2021- 04-29

Maths Brynehöft
Ordförande

Kenneth Eriksson
Vice ordförande

Bo Granlund
Sekreterare

Anders Ahlman
Ledamot

Göran Kramer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

**Fatih Özcelik**
**Auktoriserad revisor**

# 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 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 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 2020 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 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 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 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 6 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor