

Årsredovisning

för

Brf Norrbacka

789200-0402

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Norrbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 116 förhyrda parkeringsplatser, varav 12 med laddstation för elbil. Föreningen har dessutom 16 besöksparkeringar.

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 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 7 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
Installation av frånluftsåtervinning på Baldersv. 50 och Kungsv. 13.	2022
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

Beskattni

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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 813 622 kronor. Föreningen har under 2022 installerat frånluftsåtervinning. Vidare har föreningen fortsatt reliningen av avloppsledningar i långhuset samt bytt kall- och varmvattenledningar i samma byggnad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 3 % från och med januari 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 162 stycken och vid räkenskapsårets slut var antalet 163 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2022-05-23 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-02-22.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 490	6 371	6 344	6 661	6 120
Resultat efter finansiella poster	-117	-553	-1 661	44	-2 273
Kassalikviditet (%)	30,3	123,4	80,4	134,3	103,8
Soliditet (%)	11,2	12,1	14,7	22,7	23,7
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm (kr)	649	640	640	630	618
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	119	106	119	123	127
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	37	36	40	36	37
Elkostnad per kvm totyta (kr)*	51	42	36	51	54
Renhållningskostnad per kvm totyta (kr)	27	27	26	19	15
Fastighetslån per kvm (kr)	1 685	1 719	1 530	1 553	1 555
Skuldränta (%)	0,6	0,5	0,7	0,7	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 åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	514 708	1 140	1 876 172	300 178	-553 009	2 139 189
Avsättning till yttre UH fond			378 000	-378 000		0
Ianspråktagande yttre UH fond			-1 506 486	1 506 486		0
Omföring av föregående års resultat:				-553 009	553 009	0
Årets resultat					-117 034	-117 034
Belopp vid årets utgång	514 708	1 140	747 686	875 655	-117 034	2 022 155

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	875 655
årets förlust	-117 034
	758 621

disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	285 066
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	1 084 934
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-813 622
i ny räkning överföres	202 243
	758 621

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 489 957	6 370 754
Övriga rörelseintäkter		36 512	27 361
Summa rörelseintäkter		6 526 469	6 398 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 329 503	-4 714 503
Övriga externa kostnader		-448 370	-386 839
Personalkostnader	4	-858 889	-849 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-914 904	-922 408
Summa rörelsekostnader		-6 551 666	-6 873 476
Rörelseresultat		-25 197	-475 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 907	-77 648
Summa finansiella poster		-91 837	-77 648
Resultat efter finansiella poster		-117 034	-553 009
Resultat före skatt		-117 034	-553 009
Årets resultat		-117 034	-553 009

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	14 216 301	15 101 301
Maskiner och inventarier	7	89 693	119 597
Pågående nyanläggningar	8	1 287 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 593 494	15 220 898

Summa anläggningstillgångar

15 593 494

15 220 898

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		450	751
Övriga fordringar		72 159	49 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		304 976	384 945
Summa kortfristiga fordringar		377 585	435 048

Kassa och bank

Kassa och bank	9	2 016 072	2 013 930
Summa kassa och bank		2 016 072	2 013 930

Summa omsättningstillgångar

2 393 657

2 448 978

SUMMA TILLGÅNGAR

17 987 151

17 669 876

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

515 848

515 848

Fond för yttre underhåll

747 686

1 876 172

Summa bundet eget kapital

1 263 534

2 392 020

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

875 655

300 177

Årets resultat

-117 034

-553 009

Summa fritt eget kapital

758 621

-252 832

Summa eget kapital

2 022 155

2 139 188

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

8 065 814

13 546 160

Summa långfristiga skulder

8 065 814

13 546 160

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

10

6 440 746

1 257 724

Leverantörsskulder

547 394

300 429

Skatteskulder

21 584

12 934

Övriga skulder

11

234 887

236 183

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

654 571

177 258

Summa kortfristiga skulder

7 899 182

1 984 528

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 987 151

17 669 876

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-117 034

-553 009

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

914 904

922 408

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

797 870

369 399

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

57 463

-90 398

Förändring av leverantörsskulder

246 965

-1 024 196

Förändring av kortfristiga skulder

484 668

-736 860

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 586 966

-1 482 055

Investeringsverksamheten

Pågående investering värmeeffektivitet

-1 287 500

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 287 500

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

1 900 000

Amortering av lån

-297 324

-272 074

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-297 324

1 627 926

Årets kassaflöde

2 142

145 871

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 013 930

1 868 058

Likvida medel vid årets slut

2 016 072

2 013 929

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 590 692	5 508 012
Hyror lokaler	1 044	1 044
Ersättning försäkringsbolag	4 375	0
Hyror parkeringsplatser	214 500	218 250
Gemensamhetsel	265 067	238 065
Balkongtillägg	12 000	12 000
Gemensamt bredband och telefoni	218 880	218 880
Övriga intäkter	183 399	174 504
	6 489 957	6 370 755

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	704 482	657 727
Periodiskt underhåll	813 622	1 506 486
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	139 834	107 093
Uppvärmningskostnader	1 020 898	920 690
Vatten- och avloppsavgifter	320 159	306 972
Elavgifter	437 946	363 620
Renhållning	233 146	232 430
Snöröjning	85 736	83 312
Förbrukningsmaterial	43 141	34 359
Fastighetsförsäkringar	121 865	110 701
Nätverk	233 769	223 107
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	174 905	168 005
	4 329 503	4 714 502

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Arvoden till styrelsen	90 950	88 808
Löner och ersättningar till övriga anställda	437 426	439 677
Moms fastighetsskötsel	148 543	144 307
Sociala avgifter	177 577	176 934
	854 496	849 726

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 615 220	36 615 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 615 220	36 615 220
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 924 118	-21 031 613
Årets avskrivningar	-885 000	-892 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 809 118	-21 924 118
Mark	410 200	410 200
Utgående värde mark	410 200	410 200
Utgående redovisat värde	14 216 302	15 101 302
Taxeringsvärden byggnader	68 004 000	58 004 000
Taxeringsvärden mark	27 018 000	21 418 000
	95 022 000	79 422 000
Bokfört värde byggnader	13 806 102	14 691 102
Bokfört värde mark	410 200	410 200
	14 216 302	15 101 302

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 95 000 000 kr, lokaler 22 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 199 300	20 199 300
	20 199 300	20 199 300

Not 7 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 068	205 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 068	205 068
Ingående avskrivningar	-85 471	-55 568
Årets avskrivningar	-29 903	-29 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 374	-85 471
Utgående redovisat värde	89 694	119 597

Not 8 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående projekt. Installation av frånluftsåtervinning	1 287 500	0
	1 287 500	0

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Nordea	2 016 072	2 013 930
	2 016 072	2 013 930

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	0,58	2023-09-20	5 313 318
Nordea Hypotek AB	2,59	2023-10-30	960 400
Nordea Hypotek AB	0,56	2024-09-18	6 375 592
Nordea Hypotek AB	0,74	2025-08-20	1 857 250
			14 506 560
Kortfristig del av långfristig skuld			6 440 746

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 019 940 kr.

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

Kommande års förväntade amortering är 297 324 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalskatt	54 246	53 221
Sociala avgifter	29 250	27 733
Momsskuld	151 391	155 229
	234 887	236 183

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Maths Bryneholt
Ordförande

Kenneth Eriksson
Vice ordförande

Bo Granlund
Ledamot

Anders Alman
Ledamot

Göran Kramer
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

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 2022.

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 2022 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. 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 Norrbacka för år 2022 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 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 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

2023-05-24 11:12:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FATIH ÖZCELIK

Datum

Fatih Özcelik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post