

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY

702001-5447

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Brf Norrby är ett privatbostadsföretag. Styrelsen har sitt säte i Bromma, Stockholm. Styrelsen har hållit 13 protokollförda möten, ett årsmöte samt ett flertal extra möten.

Ordinarie styrelseledamöter

Gisela Lundblom	ordförande	2024
Tara Svensson	vice ordförande	2025
Gunilla Lejonqvist	sekreterare	2024
Louise Kärrhage	ledamot	2025
Eva Hartwig Lila	ledamot	2025

Vald tom årsstämmen

Suppleanter

Carina Klevenvall	2024
Pia Telander Billström	2024
Christina Mattelius	2024 avgick jan-24

Revisorer

KPMG AB	2024
med suppleant från samma revisionsbyrå	
Ingen intern revisor under 2023	

Valberedning

Lars Nyman	2024
------------	------

Fastigheter

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgick till 438 830 000 kr. 211 290 000 kr för marken och 227 540 000 kr för byggnaderna.

Föreningen innehar med tomträtt 13 fastigheter

- Båtsmanstorp 1, 2, 3
- Linneskåpet 1, 2, 3
- Örngottet 1
- Klädkammaren 1
- Sparlakanet 1, 2
- Sybågen 1, 2, 3

Antalet bostadsrättslägenheter var 287 st samt 2 st lokaler upplåtna som bostadsrätter.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret till fullvärde. Ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen. Fastigheterna är även försäkrade mot ohyra.

Under året överläts 30 bostadsrätter helt eller delvis. Antal medlemmar uppgick till 361 st.

Årsavgiften höjdes med 5% från januari 2023. Höjning med 10% aviserades till 1 april 2024, till största delen beroende på kraftigt ökade elpriser och ökade underhållskostnader.

Lokaler och p-platser

I föreningen finns 18 större lokaler samt några mindre förråd. Samtliga lokaler är uthyrda utom två där ny hyresgäst sökes. Det finns totalt 107 p-platser, 38 utan el och resten har eluttag för motorvärmare. Föreningen har låtit installera laddstolpar för elbil, 14 platser varav 7 används för laddning idag. Hyran för p-platserna har varit oförändrad under året, dvs 400 kr för plats med eluttag och 300 kr för plats utan eluttag. En laddplats kostar 450 kr per månad och elförbrukning bekostas av boende själv.

Förvaltning

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, sommar/vinterskötsel av uteområde har köpts från Jensen Drift & Underhåll AB. Ekonomisk förvaltning har köpts från Ecotal AB. Föreningens underhållsplan är också upprättad av Jensen Drift & Underhåll som bedöms vara aktuell.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med Bravida AB (fastighetsjour), Stockholms Stadsnät (bredband), Tele2 (TV), Swedal Fastighet Service AB (trappstädning), Logomattan i Stockholm (entrémattor), Firesafe Sverige AB. El till bergvärmepumpar och gemensamma utrymmen kommer från Ellevio respektive Dalakraft AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut att säga upp avtalet med Jensen Drift & Underhåll AB. Upphandling har skett och offerter samlats in från flera aktörer. Valet har fallit på Fastighetsägarna Service, ett dotterbolag till Fastighetsägarna Sverige.
- Nyplantering i rabatter efter tak- och fasadrenovering Galonvägen 14–18 har färdigställts.
- Samtliga köksstammar är bytta, där Synålsvägen 19–29 var sista huset som färdigställdes.
- Tak- och fasadrenovering har gjorts på Synålsvägen 14–20.
- Under Synålsvägen 14 och 16 har sanering av råttor gjorts och oanvända avlopp har proppats.
- Lyft av källargolvet har gjorts under Synålsvägen 14.
- Installation av laddstolpar från Waybler har gjorts, 7 stolpar med två platser på varje
- Installation av skåp för att sortera ut matavfall har gjorts
- Radonmätning har gjorts i ca 30% av lägenheterna (20% rekommenderas). Åtgärder för att sänka höga halter har påbörjats.

Inför 2024 och framåt

Tak och fasadrenovering görs på Synålsvägen 19–29 under hösten 2024. Åtgärder för att sänka höga radonhalter kommer att utföras. Tätning av rörgenomföringar på källarplan, kontroll av ventilation, köksfläktar och nya mätningar kommer att ske under 2024. Fastighetsägarna Service tar över som fastighetsförvaltare (teknisk förvaltning/fastighetsskötsel) från 1 juni 2024. De tar hand om markskötseln från 1 april 2024.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5% från januari 2023 och höjs med 10% från april 2024. Föreningen har haft höga kostnader för bland annat el, räntor och vattenskador. Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand är knutna till prisbasbeloppet som 2023 var 52 500 kr. Föreningens lån uppgick vid årets slut till 29 745 000 kr. Föreningen har under året amorterat 322 000 kr. Lånenivån per kvm bostadsrättsyta är 1 868 kr, vilket är under de 5 000 kr/kvm som anses vara ett mått för en hållbar belåning i en bostadsrättsförening.

Målsättningen med en bostadsrättsförening är inte att redovisa vinst varje år utan att över en längre tid balansera plus och minus med bibehållen kvalitet i fastigheter och övriga anläggningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	12 186	11 576	11 541	11 263
Resultat efter finansiella poster	-578	-217	2 173	628
Soliditet %	18	20	21	16
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	656	624	624	608
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	81,40	85	86,70	85
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	201	203	128	125
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 868	1 888	1 908	1 908
Sparande (kr) per kvadratmeter	94	117	239	223
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 712	1 731	1 750	1 750
Räntekänslighet %	2,80	3	3,10	3,10

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Brf Norrby har gjort en förlust under året om - 578 tkr. Förlusten innebär inte att ekonomin är dålig då resultatet exkl. avskrivningar är: 1 823 tkr. Vilket visar att föreningen har råd med sina löpande kostnader. Samt möjligheten att finansiera underhåll. Vidare är föreningen lågt belånad (lån / kvm bostadsrätt) som gör att föreningen kan ta nya lån för finansiering av underhåll.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande (kr) per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Räntekänslighet = Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	329 904	568 279	7 540 965	-216 989	8 222 159
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		25 600	-242 589	216 989	0
Årets resultat				-578 203	-578 203
Belopp vid årets utgång	329 904	593 879	7 298 376	-578 203	7 643 956

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	7 298 376
Årets resultat	-578 203
<i>Summa</i>	<i>6 720 173</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	25 600
Balanseras i ny räkning	6 694 573
<i>Summa</i>	<i>6 720 173</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	12 185 868	11 575 695
Övriga rörelseintäkter	3	641 595	144 043
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 827 463	11 719 738
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-7 645 874	-7 473 439
Reparationer	5	-1 264 505	-884 781
Övriga externa kostnader		-574 995	-683 586
Personalkostnader	6	-307 422	-217 276
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 401 222	-2 257 565
Summa rörelsekostnader		-12 194 018	-11 516 647
Rörelseresultat		633 445	203 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		324	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 211 972	-420 080
Summa finansiella poster		-1 211 648	-420 080
Resultat efter finansiella poster		-578 203	-216 989
Resultat före skatt		-578 203	-216 989
Årets resultat		-578 203	-216 989

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7, 8, 9	40 697 788	37 239 571
Inventarier, verktyg och installationer	10	32 269	55 487
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>40 730 057</i>	<i>37 295 058</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		447 179	447 179
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>447 179</i>	<i>447 179</i>
Summa anläggningstillgångar		41 177 236	37 742 237
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 963	32 477
Övriga fordringar		356	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		738 594	574 670
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>765 913</i>	<i>607 147</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		580 631	2 824 654
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>580 631</i>	<i>2 824 654</i>
Summa omsättningstillgångar		1 346 544	3 431 801
SUMMA TILLGÅNGAR		42 523 780	41 174 038

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	329 904	329 904
Fond för yttre underhåll	593 879	568 279
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>923 783</i>	<i>898 183</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 298 376	7 540 965
Årets resultat	-578 203	-216 989
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>6 720 173</i>	<i>7 323 976</i>
Summa eget kapital	7 643 956	8 222 159
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	1 205 595	–
Övriga skulder till kreditinstitut	29 745 000	30 067 000
Leverantörsskulder	1 909 334	475 534
Aktuella skatteskulder	34 340	22 950
Övriga skulder	332	57 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 985 223	2 328 647
Summa kortfristiga skulder	34 879 824	32 951 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 523 780	41 174 038

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	633 445	203 091
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	2 401 222	2 257 565
- Realisationsförlust	12 068	-
Erhållen ränta	324	-
Erlagd ränta	-1 211 972	-420 080
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 835 087</i>	<i>2 040 576</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-158 766	40 984
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 044 351	669 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 720 672	2 750 669
Investeringsverksamheten		
Fastighetsförbättringar	-5 848 290	-731 214
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	137 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 848 290	-594 108
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-322 000	-322 000
Förändring av checkräkningskredit	1 205 595	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	883 595	-322 000
Årets kassaflöde	-2 244 023	1 834 561
Likvida medel vid årets början	2 824 654	990 093
Likvida medel vid årets slut	580 631	2 824 654

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 20,23% av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier, maskiner, verktyg och installationer sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent och nyttjandeperiod tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnader	50 år	2%
Aktiverade ombyggnader	20 år	5%
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år	10%-20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter		10 446 480	9 951 534
Hyror Lokaler		1 284 138	1 155 068
Hyror p-platser		455 250	469 094
		12 185 868	11 575 696

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	Uthyrning av föreningslokalen	67 775	75 750
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	49 294	53 021
	Övriga intäkter	524 526	15 272
		641 595	144 043

Del av övriga intäkter avser material/kostnader som har vidarefakturerats samt erhållna offentliga stöd.

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Elkostnader (bergvärme/fastighet)	2 878 481	2 875 042
	Vatten	614 148	645 021
	Avfall	171 910	172 214
	Försäkring	136 981	129 363
	Tomträttsavgäld	1 143 900	1 144 600
	Kabel-Tv	212 366	196 629
	Bredband	158 594	154 366
	Fastighetskatt/avgift	532 343	512 253
	Förvaltningsarvode Brf Brickbandet	–	667 449
	Förvaltningsarvode	1 067 552	643 248
	Övrig drift	729 599	333 255
		7 645 874	7 473 440

Not 5	Reparationer	2023	2022
	Vattenskador	181 773	107 767
	Vatten och avlopp	162 920	139 127
	Värme	9 286	5 750
	El	21 234	29 439
	Portar	29 733	56 065
	Sopsystem	29 706	4 594
	Tak	48 526	85 438
	Grönytor	79 767	300 140
	Övriga reparationer	701 560	156 461
		1 264 505	884 781

Not 6	Styrelsearvoden	2023	2022
	Styrelsearvoden	199 576	158 251
	Revisionsarvode, intern	5 000	2 500
	Valberedning	4 167	10 833
	Övrigt	25 812	10 450
	Arbetsgivaravgifter	72 867	35 242
		307 422	217 276

Not 7	Byggnader och tomträtt	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 293 576	6 293 576
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-53 994	-
	Utgående anskaffningsvärden	6 239 582	6 293 576
	Ingående avskrivningar	-4 886 941	-4 824 005
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	41 925	-
	Årets avskrivningar	-62 396	-62 936
	Utgående avskrivningar	-4 907 412	-4 886 941
	Redovisat värde	1 332 170	1 406 635
	Taxeringsvärde byggnad	227 540 000	227 540 000
	Taxeringsvärde mark	211 290 000	211 290 000
Not 8	Standardförbättringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 955 956	60 224 742
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	5 848 290	731 214
	Utgående anskaffningsvärden	66 804 246	60 955 956
	Ingående avskrivningar	-25 140 520	-22 991 765
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 313 858	-2 148 755
	Utgående avskrivningar	-27 454 378	-25 140 520
	Redovisat värde	39 349 868	35 815 436
Not 9	Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Utgående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Ingående avskrivningar	-17 500	-15 750
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 750	-1 750
	Utgående avskrivningar	-19 250	-17 500
	Redovisat värde	15 750	17 500

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 091 848	1 350 518
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	–	-258 670
	Utgående anskaffningsvärden	1 091 848	1 091 848
	Ingående avskrivningar	-1 036 361	-1 113 801
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	–	121 564
	Årets avskrivningar	-23 218	-44 124
	Utgående avskrivningar	-1 059 579	-1 036 361
	Redovisat värde	32 269	55 487

Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Handelsbanken, förfallodag 2024-04-08 , ränta 4,962 %	5 670 000	5 730 000
	Handelsbanken, förfallodag 2024-09-06 , ränta 4,750 %	19 875 000	20 087 000
	Handelsbanken, förfallodag 2024-10-18 , ränta 4,828 %	4 200 000	4 250 000
		29 745 000	30 067 000

Under året har föreningen amorterat 322 tkr.

Låneskuld som förfaller inom ett år har redovisas bland kortfristiga skulder.

Not 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 471 450	35 471 450
	Summa ställda säkerheter	38 471 450	35 471 450

UNDERSKRIFTER

Bromma den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Gisela Lundblom
Styrelseordförande

Tara Svensson
Styrelseledamot

Gunilla Lejonqvist
Styrelseledamot

Eva Hartwig Lila
Styrelseledamot

Louise Kärrhage
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Huvudansvarig Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GISELA LUNDBLOM (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: 8214256282ab3d[...]5f11cf8ec9014

IP: 217.69.xxx.xxx

2024-06-03 06:58:31 UTC



LOUISE KÄRRHAGE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6fa54a1b63321b[...]2a39cc5b0f4a7

IP: 62.20.xxx.xxx

2024-06-03 07:20:29 UTC



Gunilla Margareta Lejonqvist (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c4a1f7962e64e1[...]30769f6bf6f8e

IP: 109.238.xxx.xxx

2024-06-03 07:43:16 UTC



Tara Maria Khidir Svensson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: ae10bc821101fb[...]13bdf85b62a23

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-06-03 08:52:05 UTC



Eva Maria Ulrika Hartwig Lila (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 029cbb6746ea93[...]f7e2106561032

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-03 09:23:55 UTC



BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-06-03 09:49:20 UTC



Penneo dokumentnyckel: DZZ0L-OP6DW-B1MW8-IKBYV-B08DJ-SX7QH

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY, org. nr 702001-5447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY för år 2023.

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 2023 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 uppger, 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.

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 revisionsmed 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, förfälskning, 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 NORRBY för år 2023 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 trygghande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

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.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-06-03 09:51:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>