



Bostadsrättsföreningen Norrby

ÅRSREDOVISNING

för tiden 1 januari – 31 december 2018



BRF NORRBY

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrby, org.nr 702001-5447, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Antalet medlemmar i föreningen den 31 december 2018 var 289 stycken varav 287 bostadslägenheter och 2 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

31 bostadsrätter har bytt ägare varav 9 treor, 9 tvåor, 6 ettor och 3 enkelrum som under 2018 överlåtits tillsammans med närliggande 3 lägenheter samt 1 enkelrum som överlåtits separat. 7 bostadsrätter har varit föremål för överlåtelse helt eller delvis genom gåva, arv och bodelning.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under perioden haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Övind Toverud	ordförande
Viktor Ölen	vice ordförande/ledamot omval
Pia Norrman	sekreterare
Gunilla Lejonkvist	ledamot omval
Maria Syberg	ledamot/vice ordförande

Ordinarie ledamöter väljs för två år. I tur att avgå ur styrelsen var Viktor Ölen och Gunilla Lejonkvist som omvaldes vid stämman 4 juni 2018.

Styrelsesuppleanter

Caroline Andersson	omval
Gisela Lundblom	omval
Elenor Lauter	omval
Johan Spethz	omval

Styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning väljs varje år.

Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson	PwC, omval
Arvo Marits	nyval intern revisor

Revisorssuppleanter

PwC	omval
Pia Telander	nyval intern revisorssuppleant

Valberedning

Lars Nyman	omval och sammankallande efter årsstämman 2018
Ritva Jacobsson	omval
Mona Sheikhi	nyval

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter två i förening.

Övind Toverud och Viktor Ölen har tillika representerat föreningen i den samarbetskommitté med Brf Brickbandet, som berör frågor inom samarbetsavtalets ram.

S

Styrelsen har under året hållit 9 ordinarie sammanträden, ett konstituerande möte samt yttre kontroll (protokoll i bilaga).

Arvode till styrelsen har uppgått till 70 000 kr. Vidare har uppdragsersättning uppgått till 23 638 kr. Arbetet uppgick till i snitt 7 timmar/mån under året (utöver styrelsemöten).

Föreningsstämman beslutade om ett oförändrat årsarvode, sammanträdesarvode och uppdragsersättning till styrelsen och till internrevisorn. För valberedningen är årsarvodet om 4 000 kr oförändrat. Arvodena redovisas under "Personalkostnader" i resultaträkningen.

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018.

FASTIGHETER

Föreningen innehar med tomträtt 13 fastigheter, kv. Norrby Båtsmanstorp 1-3, kv. Linneskåpet 1-3, kv. Örngottet 1, Klädkammaren 1, kv. Sparlakanet 1-2 samt kv. Sybågen 1-3.

Den sammanlagda ytan är 16 024 kvm och lägenhetsfördelningen är följande:

36 st enkelrum	å 14,5 kvm
60 st 1 rok	å 44,0 kvm
96 st 2 rok	å 59,5 kvm
71 st 3 rok	å 73,0 kvm
24 st 3 rok	å 75,0 kvm

Dessutom finns 18 större lokaler och ett fåtal mindre typ källarskrubbar. De små lokaler (6-10 kvm) som tidigare funnits i cykelrummen har rivits för att ge bättre plats för barnvagnar och cyklar i cykelrummen varför antalet lokaler har minskat betydligt. I samtliga hus (ej tvättstugan Synålsvägen 24) har delar av cykelrummen tagits i anspråk för bergvärmepump och tillhörande utrustning.

Antalet p-platser uppgår till 107.

Föreningen uppfyller, med föreliggande fördelning av bostadslägenheter och lokaler, kriterierna för att betraktas som ett privatbostadsföretag vilket bl. a. innebär att intäkter från fastigheterna (och lägenheterna) inte beskattas.

Det sammanlagda taxeringsvärdet är för föreningens fastigheter 233 477 tkr varav för byggnader 129 648 tkr och för mark 103 829 tkr.

Fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret gäller fullvärde, ansvarsförsäkring för styrelsen, försäkring för personal samt försäkring mot ohyra.

Fastigheterna är i gott skick. Sedan 2014 har bl.a. följande större renoveringar/installationer genomförts:

- 2018 Installation av bergvärme i samtliga hus slutförd och besiktning godkänd
Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hänggrännor och stuprör
hus 10 Galonvägen 24-32
Delar av avloppsröret på hus 12 (Galonv.2-8) är bytt från källare till kommungräns
- 2017 Slutförd installation av bergvärme i samtliga sex hus på Kvarnbacksvägen samt
föreningshuset/tvättstugan Synålsvägen 24 (besiktning godkänd)
Uppsättning av gallerkydd runt samtliga installationer av bergvärme i cykelrummen på
Kvarnbacksvägen
Installation av utrustning för bergvärme i återstående sex hus

- 2016 Iordningställande av bastu och gym Synålsvägen 24
Genomgång/åtgärd av hängrännor och stuprör på samtliga 14 hus
Slutförd borrning för bergvärme i 13 hus (hus 8 tidigare driftsatt)
Påbörjad installation av utrustning för bergvärme i 12 hus (Synålsvägen 24 återstår)
- 2015 Renovering av vattenledningar mellan hus 7 och 8 på Synålsvägen
Slutförd grovrenovering av källarlokal under tvättstugan Synålsvägen 24
Renovering av lokal 295 Kvarnbacksvägen 79
Montering av fönster- och balkongdörrlås i alla bostadsrätter belägna på bottenvåningen
Montering avslutad av termostatkroppar avseende radiatorer i samtliga lägenheter
Montering av ljudglas i hus 1-6 i alla fönster i 19 lägenheter mot Kvarnbacksvägen och i 9 lägenheter med fönster mot Hemslöjdsvägen (hus 6 Kvarnbacksvägen 55 och 57)
Bergvärme installerat i hus 8 Synålsvägen 2-10 (driftsättning 18 nov)
OVK-besiktning
- 2014 Nya dörrar i 43 portar
Stambyte avlopp källare i hus 1 Kvarnbacksvägen 85-87, hus 4 Kvarnbacksvägen 67-69, hus 5 Kvarnbacksvägen 61-63
Påbörjad renovering av källarlokal under tvättstugan Synålsvägen 24
Påbörjad montering av termostatkroppar avseende radiatorer i samtliga lägenheter (ej badrum)
Skorstenar åtgärdade (mindre renovering)

PLANERAT UNDERHÅLL AV FASTIGHETERNA 2019-2023

- 2019 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 11 Synålsvägen 1-9
- 2020 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 12 Galonvägen 2-8
OVK samtliga hus
- 2021 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 13 Galonvägen 14-18
- 2022 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 9 Synålsvägen 19-29
- 2023 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 8 Synålsvägen 4-10

Värmesystem:

Föreningen har varit ansluten till Fortums fjärrvärmenät sedan maj 2010. Gällande 5-års kontrakt med Fortum sades upp 2016 eftersom årsstämman 1 juni 2016 beslutade att föreningen skall övergå till bergvärme. Fram till att bergvärme installerades i alla hus har Fortum levererat fjärrvärme enligt avtalet Trygg.

Bortkoppling från Fortums fjärrvärmenät genomfördes under juni 2018 i samband med att slutlig installation av bergvärme utfördes i hus 9 Synålsvägen 19-27.

Övrigt:

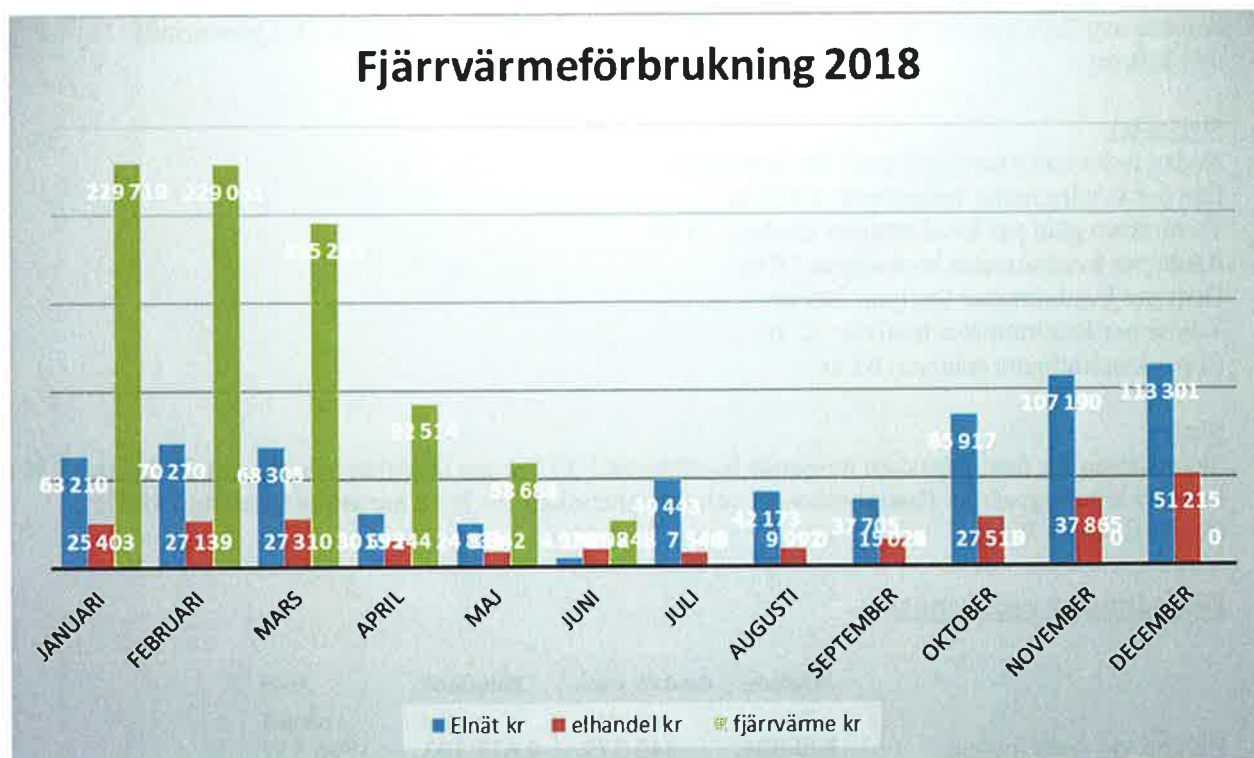
Föreningens ekonomiska förvaltare är sedan 1 januari 2013 AdEx Fastighetsutveckling.

TOMTRÄTTSAVGÄLDEN

Nuvarande avtal beträffande tomträttsavgälden tecknades 2014 och löper på 10 år. Tomträttsavgälden under 2018 uppgick till 1 143 900 kr. Avtalet löper från 1 april 2014 för Kvarnbacksvägen (6 hus) och från 1 juli 2014 för övriga fastigheter.

FJÄRRVÄRMECENTRAL

I Norrbys fastigheter förbrukades totalt 828 MWh under 2018 (2017 2146 MWh) levererat från fjärrvärmennätet. Kostnaderna för fjärrvärme för tiden januari till juni 2018 uppgick till 831 446 kr (2017 till 2 024 313 kr). Värmeförbrukningen från fjärrvärmennätet under januari-juni 2018 framgår av nedanstående diagram där dessutom kostnaden för elnät och elhandel för hela året anges.



FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

Årets verksamhet gick med en förlust om 500 202 kr (2017 en vinst med 796 357 kr). Föreningens belåning får, jämfört med andra föreningar av motsvarande storlek, anses vara låg.

Samarbetsavtal med Brf Brickbandet

Brf Norrby och Brf Brickbandet har sedan 1994 ett samarbetsavtal som reglerar bland annat hantering av gemensamma lokaler och personal. Efter uppdatering trädde ett nytt avtal i kraft den 1 jan 2007. Omförhandling av detta avtal genomfördes under 2018 med ikraftträdande av det nya avtalet 1 jan 2019 med ett års löptid. De gemensamma kostnaderna för personal fördelas enligt gällande avtal efter procenttalen 34,5 % för Brf Norrby och 65,5 % för Brf Brickbandet. Genom avtalet kan betydande synergieffekter uppnås vid större upphandlingar, senast exemplifierat vid inköp och montering av nya portar.

Kostnaderna för personalen delas enligt samarbetsavtalet mellan Brf Brickbandet och Brf Norrby. Kostnaden för Brf Norrbys andel faktureras till självkostnadspris. Kostnaden för Brf Norrby uppgick under 2018 till 1 287 109 kr.

Aktuell lånestruktur per 2018-12-31

De totala räntekostnaderna under 2018 uppgick till 160 729 kr (2017 till 155 282 kr). Föreningens samtliga lån är omlagda till s.k. Stiborlån. I april 2017 togs det senaste lånet som uppgick till 6 miljoner kronor för täckning av återstående kostnader för installation av bergvärme. Fördelning av lånen, samtliga med 1 års bindningstid framgår enligt nedan.

Långgivare	Belopp (tkr)	Räntesats	Bindningstid
Stadshypotek	5 970	0,5%	2019-04-03
Stadshypotek	4 450	0,5%	2019-10-16
Stadshypotek	20 935	0,5%	2019-09-04

De totala skulderna till kreditinstitut uppgår till 31 355 tkr (2017 till 31 700 tkr).

Månadsavgifterna

Senaste avgiftshöjningen skedde 1 april 2018 med 3 % och uppgick därmed till i genomsnitt 593 kr/kvm.

Nyckeltal

Nedan redovisas några nyckeltal för föreningen:

Lån per kvadratmeter bostadsyta: 1 974 kr

Tomträttsavgäld per kvadratmeter totalyta: 71 kr

Ränta per kvadratmeter bostadsyta: 10 kr

Drift per kvadratmeter totalyta: 365 kr

Värme per kvadratmeter totalyta: 52 kr

El per kvadratmeter totalyta: 61 kr

Skatt

Skattesatsen för fastighetsskatt avseende bostäder är 1 337 kr per lägenhet och år samt för lokaler 1 % av lokalers taxeringsvärde. Fastighetsavgift och fastighetsskatt för 2018 har erlagts med 446 489 kr (för 2017 440 175 kr).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	329 904	440 279	4 611 103	796 357
Fondavs enl. stämmobeslut		25 600	-25 600	
Omföring resultat:			796 357	-796 357
Årets resultat				-500 202
Belopp vid årets utgång	329 904	465 879	5 381 860	-500 202

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserade resultat från tidigare år:	5 381 861
Årets resultat	-500 202
	4 881 659

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	25 600
Balanserat resultat per 2018-12-31 efter dessa dispositioner	4 856 059

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Bilagat till denna årsredovisning finns protokoll från yttre besiktning samt revisionsberättelsen.

ÖVRIGT

Föreningen och styrelsen vill varmt tacka föreningarnas personal samt personal på AdEx Fastighetsutveckling för år 2018.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter		9 397 813	9 192 247
Hysesintäkter	1	1 430 879	1 427 008
Övriga intäkter	2	103 506	102 946
		10 932 198	10 722 201
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 871 452	-6 381 504
Löpande underhåll	4	-458 789	-604 866
Planerat underhåll		-923 689	-107 231
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-446 489	-440 175
Övriga rörelsekostnader	6	-419 694	-349 629
Styrelsekostnader m.m	7	-137 897	-113 335
Avskrivningar		-3 014 512	-1 773 822
		-11 272 522	-9 770 562
Rörelseresultat		-340 324	951 639
Finansiella poster			
Ränteintäkter		851	0
Räntekostnader		-160 729	-155 282
		-159 878	-155 282
Resultat efter finansiella poster		-500 202	796 357
Årets resultat		-500 202	796 357

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Bostadsrättsandelar	8	447 179	447 179
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	36 376 778	19 823 813
Pågående byggnation	10	0	13 520 010
Inventarier	11	189 071	266 807
		36 565 849	33 610 630
Summa anläggningstillgångar		37 013 028	34 057 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		99 765	35 858
Övriga fordringar		8 092	3 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		495 347	503 382
		603 204	544 636
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 205 826	5 086 254
Summa omsättningstillgångar		1 205 826	5 086 254
SUMMA TILLGÅNGAR		38 822 058	39 688 699

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

329 904

329 904

Yttre fond

465 879

440 279

795 783

770 183

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 381 861

4 611 104

Årets resultat

-500 202

769 357

4 881 659

5 407 461

Summa eget kapital

5 677 442

6 177 644

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

31 355 000

31 646 652

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

352 053

433 158

Skatteskulder

24 852

47 502

Övriga kortfristiga skulder

31 146

29 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

563 711

550 319

Förutbetalda hyror och avgifter

817 854

804 370

Summa kortfristiga skulder

1 789 616

1 864 403

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 822 058

39 688 699

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast de delar som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

Skatter

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Not 1 Hyresintäkter

	2018	2017
Parkering	404 000	401 700
Lokaler	915 960	911 269
Fastighetsskatt, gästlägenhet m.m.	110 919	114 039
	1 430 879	1 427 008

Not 2 Övriga intäkter

	2018	2017
Pant- och överlåtelseavgifter	67 090	65 016
Div. övriga intäkter avs. material till Brickbandet m.m.	36 416	37 930
	103 506	102 946

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	-187 460	-184 548
Förvaltning Brickbandet *	-1 287 109	-1 328 311
Trädgårdsskötsel	-66 454	-38 826
Jour, bevakning, utryckning	-3 000	-3 771
Förbrukningsmaterial	-34 596	-29 542
El	-975 365	-442 251
Fjärrvärme	-831 446	-2 024 313
Vatten och avlopp	-441 008	-443 201
Sophämtning	-140 985	-126 315
Grovsopor	-59 594	-57 359
Mattbyten	-7 375	-7 375
Försäkringspremier	-94 747	-92 312
Tomträttsavgäld	-1 143 900	-1 157 637
TV service och basutbud	-346 472	-251 724
Tvättstuga	-13 536	0
Snöröjning, myndighetskrav, verktyg	-32 605	-38 082
Bredband till lägenheter och lokaler	-199 469	-155 236
Övriga driftskostnader	-6 331	-700
	-5 871 452	-6 381 503

* Förvaltningsarvode Brf Brickbandet och löner.

Sedan 1999 fakturerar Brf Brickbandet för personalkostnader enligt separat upprättat avtal. Brf Brickbandet är den formella arbetsgivaren för den personal som gemensamt arbetar inom föreningarna. Faktureringen sker enligt självkostnadsprincip.

Not 4 Löpande underhåll

	2018	2017
Invändigt bostäder löpande	-8 414	-96 793
Invändigt lokaler löpande	-3 523	-21 592
Invändigt gemensamma utrymmen	-51 219	-30 159
Nycklar och låssystem	-3 596	-7 550
Reparation VA	-108 056	-120 423
Reparation el	-55 545	-16 040
Reparation huskropp	-39 844	-98 436
Reparation mark	0	-12 413
Reparation värmesystem	-38 051	-81 960
Reparation bredband	-86 707	-10 986
Reparation tak	0	-15 409
Reparation fasader	0	-49 815
Reparation övriga installationer	-63 834	-43 291
	-458 789	-604 867

Not 5 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 337 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
Hyrer egna lokaler	-139 635	-139 635
Förbrukningsinventarier	-6 293	-2 688
Materialkostnad försäljning till Brf Brickbandet	-58 081	-19 615
Fordonskostnader	-22 408	-22 114
Kontorsmaterial och tillbehör	-6 659	-7 911
Telefon	-8 094	-16 105
Porto	-2 514	-608
Revisionsarvoden	-41 250	-36 250
Föreningsstämma och årsredovisning	-567	-7 805
Medlemsavgift Fastighetsägarna	-18 749	-18 446
Kopieringskostnad	-22 272	-19 515
Bankkostnader och avgifter	-9 979	-9 312
Tidningar och facklitteratur	0	-145
Datorkostnader	-24 307	-23 168
Konsultarvoden	-20 338	0
Övriga poster, juridiska kostnader m.m.	-38 548	-21 312
	-419 694	-349 629

Not 7 Styrelse- och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	-93 638	-77 425
Internrevisor	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-20 557	-20 002
Övriga personalkostnader, utbildning m.m.	-21 202	-13 408
	-137 897	-113 335

Not 8 Bostadsrättsandelar

Bostadsrättsandelar utgörs av bostadsrätter som anskaffades 2002 och som sedan 2007 helägs av Brf Norrby (tidigare samägd med Brf Brickbandet).

Not 9 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 740 682	36 740 682
Inköp	19 489 742	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 230 424	36 740 682
Ingående avskrivningar	-16 916 869	-15 220 783
Årets avskrivningar	-2 936 776	-1 696 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 853 645	-16 916 869
Utgående redovisat värde	36 376 779	19 823 813

Not 10 Pågående byggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Bergvärme	0	13 520 010
	0	13 520 010

Not 11 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 043 642	994 048
Inköp	0	49 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 043 642	1 043 642
Ingående avskrivningar	-776 835	-699 099
Årets avskrivningar	-77 736	-77 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-854 571	-776 835
Utgående redovisat värde	189 071	266 807

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	35 471 450 35 471 450	35 471 450 35 471 450

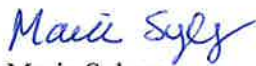
Bromma 11 april 2019



Öivind Toverud



Gunilla Lejonqvist



Maria Syberg



Pia Norrman



Viktor Ölen

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Pia Telander
Suppleant för vald revisor Arvo Maurits

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Till föreningsstämman i BRF Norrby, org.nr 702001-5447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Norrby för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 BRF Norrby för år 2018 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.


Stockholm den 15 april 2019

Stockholm den 15 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Pia Telander
Icke-kvalificerad revisor
Supleant för vald revisor Arvo Maurits



Fastighetsöversyn 2018

Övergripande fastighetsöversyn omfattande yttre kontroll av främst planteringar och grönområden

Tidpunkt: 2018-10-22

Närvarande:

Ord ledamöter:

Adjungerad:

Öivind Toverud, Gunilla Lejonqvist

Sivert Christoffersson, teknisk förvaltare

Såsom tidigare bedöms alla byggnader vara i relativt gott skick. Renovering av tak och fasader avscende hus 10 har genomförts under 2018. Översyn av planteringar och grönområden föranleder nedanstående åtgärder:

- Rabatt vid Galonvägen 32 skall återställas i ursprungligt skick
- Mellan Galonvägen 24 och 26 skall fyra buskar belägna närmast större träd tas bort
- Mellan Galonvägen 14 och 18 skall corneller klippas ned
- Vid Synålsvägen 12 skall råtthål gjutas igen och en mindre rabatt återställas
- På Kvarnbacksvägen 57 utanför portens högra sida skall i nuvarande rabatt förekommande plantor tas bort. I stället skall buskar planteras.
- På uteplatsen Synålsvägen 24 skall utemöblerna målas.

Bromma 2018-10-23

Öivind Toverud
ordförande

Justeras:

Gunilla Lejonqvist
styrelseledamot

