

# Årsredovisning 2017

Brf Norr Mälarstrand 70



20 januari 2018

Foto Hans Löbel

# ÅRSREDOVISNING 2017

för

## Bostadsrättsföreningen Norrmälarstrand 70

Pontonjären 7 – Org.nr 716403-2216

Styrelsen för Brf Norrmälarstrand 70, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017, föreningens 32:a verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

#### Föreningens byggnad

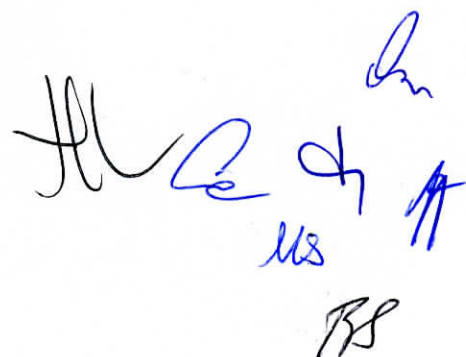
Byggnaden, som uppfördes under åren 1930 – 1931, ritades av arkitekt Hjalmar Hammarling, byggherre var kapten Bengt Kjellman och byggmästare var Harald Jirlow. Byggnaden ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Pontonjären 7. Föreningen förvärvade fastigheten 1986. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor och allframtidförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen äger marken som har en tomtareal på 530 kvm.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 866 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

|                    |              |            |
|--------------------|--------------|------------|
| 1 st 1 rum och kök | 31           | kvm        |
| 1 st 1 rum och kök | 53           | kvm        |
| 1 st 2 rum och kök | 64           | kvm        |
| 1 st 3 rum och kök | 125          | kvm        |
| 1 st 3 rum och kök | 73           | kvm        |
| 1 st 3 rum och kök | 76           | kvm        |
| 6 st 5 rum och kök | 151          | kvm        |
| 6 st 7 rum och kök | 212          | kvm        |
| 1 st 7 rum och kök | 266          | kvm        |
| <b>Totalt</b>      | <b>2 866</b> | <b>kvm</b> |



## Fastighetens tekniska status

Styrelsen arbetar efter en underhållsplan som fastställts i mars 2012. De förbättringsarbeten som genomförts under perioden 2000 till 2012 finns redovisade i årsredovisningen för 2012. Under 2013 har tvättmaskiner och torktumlare bytts ut. Alla plåtdetaljer på taket har målats. Stambyten har skett i samband med renoveringar i fem fall. Under 2014 och 2015 har ytterligare stambyten utförts. Vidare har gymmet uppdaterats 2014 med några nya maskiner.

2016 renoverades cykelrummet, avloppstammarna under källargolv relinades, nya armaturer med ny eldragnings samt invändig målning av fönster, foder och socklar gjordes i burspråket.

Det underhåll av större omfattning som kan komma under den närmaste 5 – 10 årsperioden är fortsatt byte av stammar i de lägenheter som ej är åtgärdade, varvid styrelsen följer den policy för stambyte som är utfärdad och dokumenterad samt målning av fönster utvändigt.

Under 2017 införskaffades en ny motionscykel till gymmet. Stammar byttes i samband med 2 köksrenoveringar. Pannrummet byggdes om och pannrum, däcksförråd och trädgårdsförråd målades och fick ny eldragnings samt ny belysning. Nya arbetsbänkar, ny dusch, ny utslagsvask och nytt städskåp för städarna.

Fiber installerades till samtliga lägenheter.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

## Fastighetsförvaltning

Förvaltningen har i sin helhet skötts av styrelsen.

## Föreningens lokaler

Övriga lokaler som gym, däcksförråd, tvättstuga, mangelrum, torkrum och cykelstall disponeras av samtliga medlemmar.

Gamla solariet har gjorts om till arkiv för förvaring av förenings dokument.

## Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-24.

Arbetsordning och styrelseinstruktion fastställdes på styrelsemöte 2003-04-28. Dessa har gällt oförändrade även under 2017.

Trivsel- och ordningsregler fastställdes på styrelsemöte 2012-01-24. Dessa finns upplagda på föreningens hemsida.

Dokumentet "Riktlinjer och föreskrifter för stambyte och ombyggnad av vatten och avlopp i lägenheten" fastställdes på styrelsemöte 2000-04-10

Föreningen hade vid årets slut 18 (18) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 0 (1) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelse- och pantsättningsavgift med f.n. 1 450 kr.

Föreningen har en egen hemsida med adressen <http://norrmlarstrand70/bostadsrattarna.se>

### Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det en tvättstuga med ett stryk- och mangelrum och ett torkrum. I fastigheten finns även ett mindre gym, ett cykelrum, ett förvaringsrum av bildäck och föreningens möbler, ett förvaringsrum för cyklar som inte används, ett trädgårdsförråd och tillgång till dusch och toalett i pannrummet.

### Organisationsanslutning

Brf Norrmälarstrand 70 är ansluten till Borätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar och dylikt delas ut till samtliga medlemmar samt anslås på föreningens anslagstavla.

### Löpande avtal

Föreningen har följande avtal:

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| AB Fortum Värme            | Fjärrvärme                   |
| Fortum Markets AB          | El                           |
| Stockholm Vatten Avfall AB | Vatten och sophämtning       |
| Deve Schindler AB          | Servicekontrakt för hissar   |
| Ewelinas Städ AB           | Städning av trapphus mm      |
| Comhem Stockholm AB        | Kabel-TV                     |
| Stokab                     | Fiber in i fastigheten       |
| IP Only                    | Lägenhetsanslutning av fiber |
| Söderbergs Mattleasing AB  | Uthyrning av entrémattor     |

Internetanslutning finns tillgängligt i samtliga lägenheter via TV-uttaget. Även fiber finns framdraget till samtliga lägenheter. Abonnemang tecknas individuellt.

### **Styrelse, revisor och valberedning**

#### Styrelsen

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-03, och samma dag hållen konstituerande styrelsemöte, haft följande sammansättning:

|                     |           |             |
|---------------------|-----------|-------------|
| Hans Löbel          | Ledamot   | Ordförande  |
| Bo Sandström        | Ledamot   | Sekreterare |
| Ulf-Jörgen Kjellman | Ledamot   | Kassör      |
| Lars Löfdahl        | Ledamot   |             |
| Margareta Skarin    | Ledamot   |             |
| Gunnar Winqvist     | Ledamot   |             |
| Göran Linde         | Ledamot   |             |
| Kerstin Bergh       | Suppleant |             |

## Revisorer

JO Revision

Jonas Olsson (huvudansvarig)

Joakim Larsson (suppleant)

- Revisionsarvode till externrevisor har utgått med 22 378 kronor för 2016 års bokslut. 23 000 kronor är reserverat för 2017 års bokslut.

## Valberedning

Björn Mothander

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens avgifter höjdes med 5% den 1 april 2017.

Målning, el, belysning och allmän uppsnyggning av pannrum, däcks- och trädgårdsförråd.

Installation av fiber i samtliga lägenheter.

Stambyte i samband med två köksrenoveringar.

Föreningen vann Bostadsrättsmässans energipris.

| Nyckeltal                                          | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 1 104 | 1 106 | 1 105 | 1 143 |
| Resultat, tkr                                      | -181  | -158  | -560  | -418  |
| Kassaflöde, tkr                                    | 176   | 164   | -220  | -55   |
| Årsavgifter per kvm bostadsyta (2820/2866 kvm), kr | 384   | 384   | 384   | 399   |
| Lån per kvm bostadsyta, kr                         | 900   | 900   | 900   | 900   |
| Total skattekostnad per kvm bostadsyta, kr         | 11    | 11    | 11    | 10    |
| Värmekostnad per kvm bostadsyta, kr                | 132   | 132   | 144   | 138   |
| Vattenkostnad per kvm bostadsyta, kr               | 12    | 13    | 14    | 14    |
| Elkostnad per kvm bostadsyta, kr                   | 7     | 7     | 7     | 9     |
| Genomsnittlig skuldränta, % <sup>1</sup>           | 2,72  | 2,07  | 1,84  | 1,79  |
| Fastighetens belåningsgrad, % <sup>1</sup>         | 25    | 25,1  | 25,4  | 25,7  |
| Fond för yttre underhåll, tkr                      | 122   | 193   | 264   | 85    |

<sup>1</sup> Se not 1 för definition

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ln", "Re", "us", "BS", and a large stylized signature.

## Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott om -418 119 kronor. Samtliga förbättringsåtgärder har finansierats med egna medel.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 april 2017.

### Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs från och med 2008. Avgiften under 2017 uppgick till 24 985 kr eller 1 315 kr per lägenhet och år. Taxeringsvärdet framgår av not 2.

### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av Ulf-Jörgen Kjellman och arvoderas med 14 400 kronor per år plus sociala kostnader.

### Förändringar i eget kapital

|                                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>fond | Fond för yttre<br>underhåll | Uppskrivnings-<br>fond | Fritt eget<br>kapital |
|------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång<br>enligt fastställd balansräkning | 8 336 300            | 1 666 200           | 264 000                     |                        | - 1 857 240           |
| Resultatdisposition enligt beslut<br>av föreningsstämma:   |                      |                     |                             |                        |                       |
| Reservering till fond för yttre<br>underhåll               |                      |                     | 85 000                      |                        | -85 000               |
| Ianspråktagande av fond för<br>yttre underhåll             |                      |                     | -264 000                    |                        | 264 000               |
| Årets resultat                                             |                      |                     |                             |                        | -418 119              |
| Belopp vid årets utgång                                    | 8 336 300            | 1 666 200           | 85 000                      |                        | -2 096 359            |

### Resultatdisposition

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat från föregående år | - 1 678 240 kronor |
| Årets resultat                         | - 418 119 kronor   |
| Summa (ansamlad förlust)               | - 2 096 359 kronor |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| - att till fond för yttre underhåll avsätts | - 85 000 kronor    |
| - att i ny räkning balanseras               | - 2 181 359 kronor |

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials: *an*, *Re*, *Ch*, *MS*, *JS*, *BS*.

BRF NorrMälarstrand 70

orgnr

716403-2216

**Resultaträkning**

|                                                              | Not 1 | 2017-01-01 -<br>2017-12-31 | 2016-01-01 -<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                                       |       |                            |                            |
| Årsavgifter bostäder                                         |       | 1 143 303                  | 1 101 946                  |
| Hyra lokaler källare                                         |       |                            | 1 410                      |
| Överlåtelseavgifter                                          |       |                            | 1 450                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                 |       | <b>1 143 303</b>           | <b>1 104 806</b>           |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>                   |       |                            |                            |
| Reparation och underhåll                                     |       | -497 989                   | -569 526                   |
| Driftskostnader                                              |       | -606 174                   | -620 336                   |
| Administrationskostnader                                     |       | -45 664                    | -44 368                    |
| Fastighetsskatt resp -avgift                                 | Not 8 | -26 860                    | -31 424                    |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>             |       | <b>-1 176 687</b>          | <b>-1 265 654</b>          |
| <b>Avskrivningar av materiella<br/>anläggningstillgångar</b> |       |                            |                            |
| Byggnad                                                      | Not 2 | -108 688                   | -108 688                   |
| hissmaskineri                                                | Not 2 | -12 563                    | -12 563                    |
| Inventarier                                                  | Not 4 | -215 921                   | -229 395                   |
|                                                              |       | <b>-337 172</b>            | <b>-350 646</b>            |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>                      |       | <b>-370 556</b>            | <b>-511 494</b>            |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>               |       |                            |                            |
| intäktsränta skattekonto                                     |       | 5                          | 28                         |
| Räntekostnader avseende skuld till kreditinstitut            | Not 3 | -46 127                    | -47 463                    |
| Kostnadsränta skattekonto                                    |       | -41                        |                            |
| Övriga ränte- intecknings- och bankkostnader                 |       | -1 400                     | -1 400                     |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>         |       | <b>-47 563</b>             | <b>-48 835</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                     |       | <b>-418 119</b>            | <b>-560 329</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                   |       | <b>-418 119</b>            | <b>-560 329</b>            |
| Skatt                                                        |       | 0                          | 0                          |
| <b>Årets resultat</b>                                        |       | <b>-418 119</b>            | <b>-560 329</b>            |

BRF NorrMälarstrand 70

716403-2216

**Balansräkning**

Not 1

**Tillgångar**2017-12-312016-12-31**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 2

10 034 760

10 156 011

Inventarier

Not 4

**532 428**

748 349

10 567 18810 904 360*Finansiella anläggningstillgångar*

Andel i SBC

1 600

1 600

**Summa anläggningstillgångar****10 568 788****10 905 960****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Förutbet kostnader och

upplupna intäkter

Not 5

54 629

45 329

Skattekonto

71

27

Skattefordran

3 5492 027**Summa kortfristiga fordringar****58 249****47 383****Kassa och bank****152 916****206 871****Summa omsättningstillgångar****211 165****254 254****Summa tillgångar****10 779 953****11 160 214**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'BS' and 'MS'.

## Eget kapital och Skulder

| <b>Eget kapital</b>                   |       | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <u>Bundet eget kapital</u>            |       |                   |                   |
| Inbetalda insatser                    |       | 8 336 300         | 8 336 300         |
| Upplåtelsefond                        |       | 1 666 200         | 1 666 200         |
| Föreningens fond för yttre underhåll  |       | 85 000            | 264 000           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>      |       | 10 087 500        | 10 266 500        |
| <u>Fritt eget kapital</u>             |       |                   |                   |
| Balanserad resultat                   |       | -1 678 240        | -1 295 911        |
| Årets resultat                        |       | -418 119          | -560 329          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>       |       | -2 096 359        | -1 857 240        |
| <b>Summa eget kapital</b>             |       | <b>7 991 141</b>  | <b>8 409 260</b>  |
| <b>Skulder</b>                        |       |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>           | Not 3 |                   |                   |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>     |       | <b>2 579 500</b>  | <b>2 579 500</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>           |       |                   |                   |
| Leverantörsskulder                    | Not 6 | 68 511            | 61 672            |
| Skatteskulder                         |       |                   |                   |
| Upplupna kostn/förutbet avg           | Not 7 | 140 801           | 109 782           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>     |       | 209 312           | 171 454           |
| <b>Summa skulder</b>                  |       | <b>2 788 812</b>  | <b>2 750 954</b>  |
| <b>Summa eget kapital och Skulder</b> |       | <b>10 779 953</b> | <b>11 160 214</b> |

## BRF NorrMälarstrand 70

### Noter till Balans- och resultaträkning 2017-12-31

#### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10.

Värderingsprinciperna som har använts är samma som föregående år.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning på förenings fastighet har skett med 1,5% av byggnadens anskaffningsvärde efter att kostnaden för fasadrenoveringen och renovering av balkonger samt tak har aktiverats.

Renoveringen av stora hissen har aktiverats och skrivs av med 5%.

Inventarier skrivs av med 10%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdejustering hanteras genom upp- eller nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "BS".

|                                        | 2017              | 2016              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 2 Byggnader och mark</b>        |                   |                   |
| <u>Byggnad</u>                         |                   |                   |
| Ackumulerade anskaffningsvärden        |                   |                   |
| Vid årets början                       | 7 497 081         | 7 497 081         |
| lanspråktagande av yttre fond          |                   |                   |
| Utgående anskaffningsvärde             | 7 497 081         | 7 497 081         |
| Ackumulerade avskrivningar             |                   |                   |
| Vid årets början                       | -2 814 678        | -2 693 427        |
| Årets                                  |                   |                   |
| avskrivning byggnad                    | -108 688          | -108 688          |
| hissmaskineri                          | -12 563           | -12 563           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar    | -2 935 929        | -2 814 678        |
| <b>Bokfört värde byggnad</b>           | <b>4 561 152</b>  | <b>4 682 403</b>  |
| <u>Mark</u>                            |                   |                   |
| Anskaffningsvärde mark                 | 5 473 608         | 5 473 608         |
| <b>Bokfört värde mark</b>              | <b>5 473 608</b>  | <b>5 473 608</b>  |
| <b>Byggnad och mark, bokfört värde</b> | <b>10 034 760</b> | <b>10 156 011</b> |

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b> |                   |                   |
| <b>Byggnad</b>        | 26 000 000        | 26 000 000        |
| <b>Mark</b>           | 59 429 000        | 59 429 000        |
| <b>Totalt</b>         | <b>85 429 000</b> | <b>85 429 000</b> |

|                  |                        |         |       |
|------------------|------------------------|---------|-------|
| <b>Andelstal</b> |                        |         |       |
| lägenhet         | Nr 1                   | 125 kvm | 4,36% |
|                  | Nr 2                   | 76 kvm  | 2,65% |
|                  | Nr 3                   | 73 kvm  | 2,54% |
|                  | Nr 4                   | 31 kvm  | 1,08% |
|                  | Nr 5,7,9,11,13 och 15  | 151 kvm | 5,27% |
|                  | Nr 6,8,10,12,14 och 16 | 212 kvm | 7,40% |
|                  | Nr 17                  | 64 kvm  | 2,23% |
|                  | Nr 18                  | 266 kvm | 9,28% |
|                  | Nr 19                  | 53 kvm  | 1,85% |

### Not 3 Räntekostnader och långfristiga skulder (räntesatser 2017)

| Långivare    | ränta      | Bunden<br>t.o.m. | Lånebelopp<br>2017 | Lånebelopp<br>2016 | Betald<br>ränta 2017 | Betald<br>ränta 2016 |
|--------------|------------|------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 2,04%      | 2021-06-01       | 1 669 500          | 1 669 500          | 34 056               | 35 239               |
| Stadshypotek | 1,37%      | 2018-09-01       | 560 000            | 560 000            | 7 672                | 7 672                |
|              | snittränta |                  |                    |                    |                      |                      |
| Stadshypotek | 1,25%      | 3 mån            | 350 000            | 350 000            | 4 399                | 4 552                |
|              |            |                  | 2 579 500          | 2 579 500          | 46 127               | 47 463               |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JL", "BS", "ch", and "lls".

|              |                                                     | 2017              | 2016              |
|--------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 4</b> | <b>Renoveringar och Inventarier</b>                 |                   |                   |
|              | Anskaffningsvärde                                   |                   |                   |
|              | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>              |                   |                   |
|              | Mini-gym                                            | -                 | 134 764           |
|              | Nya stammar 5:or                                    | 194 750           | 194 750           |
|              | nya elstigare                                       | 92 525            | 92 525            |
|              | ny altanbeläggning                                  | 329 071           | 329 071           |
|              | ny undercentral fjärrvärme                          | 219 875           | 219 875           |
|              | öppna spisar 5:or                                   | 304 325           | 304 325           |
|              | fönstermålning 2012-2021                            | 597 510           | 597 510           |
|              | ny utrustning tvättstuga 2013                       | 116 164           | 116 164           |
|              | byte rör- och avloppsstammar 2013                   | 304 954           | 304 954           |
|              | <b><i>Ing ackumulerade anskaffningsvärde</i></b>    | <b>2 159 174</b>  | <b>2 293 938</b>  |
|              | <i>Akkumulerade avskrivningar (exkl årets)</i>      |                   |                   |
|              | Mini-gym                                            |                   | -121 284          |
|              | Nya stammar 5:or                                    | -175 275          | -155 800          |
|              | nya elstigare                                       | -83 268           | -74 016           |
|              | ny altanbeläggning                                  | -296 163          | -263 256          |
|              | ny undercentral fjärrvärme                          | -175 896          | -153 909          |
|              | Öppna spisar/rökanal                                | -213 024          | -182 592          |
|              | fönstermålning                                      | -298 755          | -239 004          |
|              | Ny utrustning tvättstuga 2013                       | -46 464           | -34 848           |
|              | byte rör- och avloppsstammar 2013                   | -121 980          | -91 485           |
|              |                                                     | <b>-1 410 825</b> | <b>-1 316 194</b> |
|              | <i>Årets avskrivningar</i>                          |                   |                   |
|              | inköpsår                                            |                   |                   |
|              | Mini-gym 2007/ 10%                                  | -                 | -13 480           |
|              | stambyte 2008 / 10%                                 | -19 475           | -19 475           |
|              | elstigare 2008 / 10%                                | -9 257            | -9 252            |
|              | altanbeläggning 2008 / 10%                          | -32 908           | -32 907           |
|              | ny undercentral fjärrvärme 2009/ 10%                | -21 987           | -21 987           |
|              | Öppna spisar 2010/ 10%                              | -30 432           | -30 432           |
|              | fönstermålning 2012/ 10%                            | -59 751           | -59 751           |
|              | tvättstugeutrustning 2013/ 10%                      | -11 616           | -11 616           |
|              | byte rör-o avloppsst 2013/ 10%                      | -30 495           | -30 495           |
|              |                                                     | <b>-215 921</b>   | <b>-229 395</b>   |
|              | <b>Bokfört värde</b>                                | <b>532 428</b>    | <b>748 349</b>    |
| <b>Not 5</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                   |                   |
|              | Förutbetalda försäkringspremier Jan 1-sept 30       | 33 443            | 31 609            |
|              | Hiss service                                        | 11 520            | 12 370            |
|              | Com Hem kabel TV                                    | 8 214             |                   |
|              | Serviceavtal Visma                                  | 1 452             | 1 350             |
|              |                                                     | <b>54 629</b>     | <b>45 329</b>     |

| Not 6               | Leverantörsskulder                           | 2017           | 2016           |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                     | städning dec                                 | 6 328          | 6 328          |
|                     | fjärrvärme dec                               | 45 384         | 45 042         |
|                     | el dec                                       | 2 977          | 2 617          |
|                     | Stockholm Vatten                             | 6 978          | 6 697          |
|                     | hissreparation lilla hissen                  | 6 844          |                |
|                     | lagning tvättmaskin                          |                | 988            |
|                     |                                              | <b>68 511</b>  | <b>61 672</b>  |
| <br>                |                                              |                |                |
| Not 7               | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                |                |
|                     | Förutbetalda avgifter                        | 114 324        | 83 305         |
|                     | Upplupen ränta                               | 3 477          | 3 477          |
|                     | Avsatt revisionarvode 2017                   | 23 000         | 23 000         |
|                     | <b>Summa</b>                                 | <b>140 801</b> | <b>109 782</b> |
| <br>                |                                              |                |                |
| Not 8               | Fastighetsskatt och -avgift                  |                |                |
|                     | Fastighetsavgift (2017: 1 315,-/låg)         | 24 985         | 23 617         |
|                     | fastighetsskatt                              | 4 290          | 7 180          |
|                     | rättelse avgift 2016                         | -2 415         |                |
|                     | rättelse 2014 och 2015                       |                | 627            |
|                     |                                              | <b>26 860</b>  | <b>31 424</b>  |
| <br>                |                                              |                |                |
| <b>Övriga noter</b> |                                              |                |                |
| Not 9               | Ställda säkerheter                           |                |                |
|                     | Fastighetsinteckningar                       | 4 140 000      | 4 140 000      |

Stockholm den 20/3 2018

Hans Löbel

Bo Sandström

Ulf Jörgen Kjellman

Gunnar Wingqvist

Margareta Skarin

Lars Löfdahl

Göran Linde

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-03-20.

Jonas Olsson

Godkänd revisor

**Kostnadsredovisning****Reparation och underhåll**

|              | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------|----------------|----------------|
| Löpande hiss | 40 782         | 29 354         |
| Fastighet**/ | 457 207        | 540 172        |
|              | <b>497 989</b> | <b>569 526</b> |

**Drift**

|                           |                |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Värme                     | 395 634        | 412 620        |
| El                        | 25 960         | 21 223         |
| Vatten                    | 40 549         | 39 781         |
| Städning, fönsterp mm     | 48 802         | 50 802         |
| Renhålln o sophämtning */ | 13 640         | 20 206         |
| Kabel TV                  | 32 774         | 32 572         |
| Trädgård                  | 6 058          | 2 294          |
| Försäkring                | 42 757         | 40 838         |
|                           | <b>606 174</b> | <b>620 336</b> |

**Administrativa kostnader**

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Extern revision arvode    | 22 378           | 21 844           |
| Övr Bokföring             | 2 360            | 1 598            |
| SBC/bostadsr              | 4 170            | 4 170            |
|                           | <b>28 908</b>    | <b>27 612</b>    |
| Personal kostnader        | 14 400           | 14 400           |
| Arbetsgivaravg            | 2 356            | 2 356            |
|                           | <b>16 756</b>    | <b>16 756</b>    |
| Adm kostn + personalkostn | 45 664           | 44 368           |
| Summa fastighetskostnader | <b>1 149 827</b> | <b>1 234 230</b> |

\*/ 2017: kompostkärlet 220,- vanliga tunnor 13 420,-

2016: varav kompostkärlet 141,- container 4781,- vanliga tunnor 15 284,-

| <b>**/fastighet</b> |                |         | <b>2017</b>    |  |  | <b>2016</b> |                |                 |
|---------------------|----------------|---------|----------------|--|--|-------------|----------------|-----------------|
| källaren            | bytt t fönster | 5 818   |                |  |  | 63 750      | cykelrum       | utrustn         |
|                     | eldragning     | 48 452  |                |  |  | 41 385      |                | målning         |
|                     | byggjobb       | 67 306  |                |  |  | 9 444       |                | ny eldragning   |
|                     | byggjobb       | 63 233  |                |  |  | 33 422      |                | omb g:a sopr    |
|                     | målning        | 154 115 | <b>338 924</b> |  |  | 29 472      | <b>177 473</b> | måln g:a sopr   |
| stambyten           | bottev         | 3 595   |                |  |  | 132 500     | källaravlopp   | relining        |
|                     | 4-5 tr/5:or    | 49 036  |                |  |  | 4 300       |                | konsultarv      |
|                     | 2-3 tr/7:or    | 27 888  | <b>80 519</b>  |  |  | 31 250      |                | filmning mm     |
|                     |                |         |                |  |  | 8 044       | <b>176 094</b> | omdragn tvättst |
|                     | motionscykel   | 8 329   |                |  |  | 13 501      | OVK o skorsten | OVK             |
|                     | fasts.skorst   | 10 225  |                |  |  | 18 575      |                | takjobb         |
|                     | sotning        | 7 742   |                |  |  | 5 866       | <b>37 942</b>  | brandskydd      |
|                     | oljning portar | 8 115   |                |  |  | 64 750      | trapph/källare | omtrådning mm   |
|                     |                |         |                |  |  | 33 686      |                | byte armatur    |
|                     | diverse        | 3 353   |                |  |  | 30 866      | <b>129 302</b> | målning         |
|                     |                |         |                |  |  |             | <b>8 375</b>   | matta entré     |
|                     |                |         |                |  |  |             | <b>10 986</b>  | diverse         |
|                     |                |         | <b>457 207</b> |  |  |             | <b>540 172</b> |                 |



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrmälarstrand 70  
Org.nr. 716403-2216

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrmälarstrand 70 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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. Risken 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, förfalskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrmälarstrand 70 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

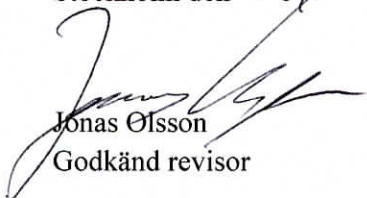
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20/3-2018

  
Jonas Olsson  
Godkänd revisor



# DIPLOM

Energipriset Stockholm 2017 tilldelas

# BRF

# Norrmälarstrand 70

Energipriset går i år till Norrmälarstrand 70, en mindre förening som både värnar fastighetens höga arkitektoniska värden och samtidigt varsamt arbetar med förbättringar! Föreningen har valt att successivt under åren göra förbättringar, vilket handlar om att kombinera vanligt underhåll med åtgärder som också innebär energibesparingar på olika sätt. Några exempel är byte av glas i fönster, tilläggsisolering av fasaden, byte och modernisering av el-ledningar, fjärrvärmeväxlare och styrsystem, samt byte till tidstyrd ledbelysning, energieffektiva maskiner i tvättstuga, byte av hissmaskin och kompostering av matavfall.

Vinst: Genomgång av föreningens fjärrvärmecentral till ett värde av 5 000 kronor som utförs av Fortum Värmes energiexpert.

Bostadsrättsmässan Stockholm  
17-18 november 2017



2017

Bostadsrättsmässan