

# ÅRSREDOVISNING 2023

för

## Bostadsrättsföreningen Norrmälarstrand 70

Pontonjären 7 – Org.nr 716403-2216

Styrelsen för Brf Norrmälarstrand 70, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023, föreningens 38:e 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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. Föreningens 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>

BS H SB  
MS

## 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 gamla cyklar som inte används, ett trädgårdsförråd, tillgång till dusch och toalett i pannrummet samt en snickarbänk för eget arbete.

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

## 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 via mail eller informationsblad. Information om städdagar och dylikt delas ut till samtliga medlemmar samt anslås på föreningens anslagstavla.

## Styrelse, revisor och valberedning

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 2023-05-03 och hållen konstituerande styrelsemöte samma dag, haft följande sammansättning:

Gunnar Winqvist	Ledamot	Ordförande
Bo Sandström	Ledamot	Sekreterare
Ulf-Jörgen Kjellman	Ledamot	Kassör
Lars Löfdahl	Ledamot	
Margareta Skarin	Ledamot	
Shahram Babazadeh	Ledamot	
Josefin Nowén Wirkkala	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Ulf-Jörgen Kjellman och Gunnar Winqvist i förening.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden har inte utgått för verksamhetsåret.

## Revisorer

JO Revision  
Jonas Olsson (huvudansvarig)  
Joel Magnusson (suppleant)

- Revisionsarvode till externrevisor har utgått med 22 069 kronor för 2022 års bokslut.
- 24 000 kronor är reserverat för revidering av verksamhetsåret 2023.

## Valberedning

Björn Mothander

## Fastighetsförvaltning

Förvaltningen har i sin helhet sköts av styrelsen.



## Föreningsfrågor

Under 2023 antogs nya stadgar vid ordinarie årsmöte 3 maj och ett extra stämmomöte 4 september. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2023-09-25.

Arbetsordning och styrelseinstruktion fastställdes på styrelsemöte 2003-04-28. Vissa justeringar beslutades vid styrelsemöte 2023-02-20.

Trivsel- och ordningsregler fastställdes av styrelsen 2022-11-21.

Dokumentet "Riktlinjer och föreskrifter för stambyte och ombyggnad av vatten och avlopp i lägenheten" fastställdes på styrelsemöte 2022-02-21.

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under 2022 gjordes 1 benefik överlåtelse och under 2023 har inga överlåtelser skett.

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

Föreningen har en egen hemsida med adressen <http://normalarstrand70/bostadsrattarna.se>

## Löpande avtal

Föreningen har följande avtal:

Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Fortum Markets AB och Ellevio	El
Stockholm Vatten Avfall AB	Vatten och sophämtning
Hissen AB	Servicekontrakt för hissar
Hissbesiktningar i Sverige AB	Besiktning hissar
Ewelinas Städ AB	Städning av trapphus mm
Tele2	Kabel-TV
Stokab	Fiber in i fastigheten
IP Only	Lägenhetsanslutning av fiber
Söderbergs Mattleasing AB	Uthyrning av entrémattor
SBC	Hemsida

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året totalrenoverades lilla hissen med nytt maskineri, ny dörr och ny elektronik med bl a nödtelefon för att nå hissfirmen i händelse av stopp. Kostnad 584 000 kronor.

I stora hissen byttes hissdörren och elektroniken uppgraderades och även här installerades nödtelefon. Båda hissarna skickas automatiskt ner till bottenvåningen efter ett visst tidsintervall. Kostnaden för stora hissen 171 000, med smärre extrajobb totalt 760 000 som finansierades dels med nytt lån, dels med likvida medel.

Samtliga avlopp i fastigheten rensolades.

Remissvar angående placeringen av arbetstunnel till nya tunnelbanan till Älvsjö.

## Fastighetens tekniska status

Underhållsplanen uppdaterades under året och beslutades på styrelsemötet 2023-09-04.

### Tidigare utfört underhåll:

1992	Målning fönster utsida.
1994	Putsat om fasaden och målat fönster 7-8tr. Lagning altangolv 7tr.
1995,1997,1999	Byte lilla resp. stora tvättmaskin, ny torktumlare.
1996	Bytt till bullerisolerande fönster närmast Norr Mälarstrand.
1999	Byte och flytt av expansionskärlet.
2000	Fasaden totalreoverades inkl. utvändig målning fönster och renovering av balkong-/altangolv. Kostnad 3,2 mkr.
2002	Nytt ytskikt på balkongerna.
2003	Omläggning av yttertak. Plåt och skiffer. Kostnad 0,73 mkr.
2005	Renovering av stora hissen med byte av maskin och elektronik. Reparation och målning av plåtdetaljer på taket.
2008	Nytt gym i källaren.
2009	Ny undercentral för fjärrvärme.
2010, 2011	Tätning skorstenskanaler. Ny mangel.
2012	Målning fönster – utsida och mellan rutorna. Kostnad 0,6 mkr Byte fönster i källaren.
2013	Ny utrustning tvättstugan – tvättmaskiner och torktumlare. Målning plåtdetaljer på taket.
2016	Ombyggnad cykelrum med nya cykelhållare.
2017	Ombyggnad och målning av pannrummet. Ny fiber till samtliga lägenheter.
2018	Nya ventiler till värmeelementen källaren. Reparation av ytskikt balkonger.
2019	Bytt porten mot Chapmansgatan. Nya galler för ljusinsläpp till källarfönster. Energideklaration.
2020	Målning av alla fönster utvändigt. Kostnad 0,54 mkr. Ny dörrautomatik till stora porten.
2021	Reparation ytskikt balkonggolv. Ny dörrautomatik lilla porten. Igensättning källarfönster.
2022	Brandskyddskontroll och OVK besiktning. Stambyte källaren.
2023	Totalreovering lilla hissen. Uppgradering säkerhet stora hissen. 0,76 mkr. Spolning alla stammar.

### Kommande åtgärder i underhållsplanen:

	<u>år</u>	<u>uppskattad kostnad</u>
- Underhåll/inoljning av portarna (vart 5:e år)	2025	13 000
- Brandskyddskontroll och sotning (vart 8:e/4:e år)	2028	40 000
- OVK besiktning (vart 6:e år)	2028	30 000
- Gym – byte/komplettering av utrustning	2028	10 000
- Energideklaration (vart 10:e år)	2029	15 000
- Fönstermålning	2030	1 250 000
- Översyn och målning av tak	2030	180 000
- Ny entrématta	2030	50 000
- Spolning alla stammar (vart 7/8:e år)	2031	45 000
- Tvättstugan – byte av maskiner	2031	60 000
- Byte undercentral för fjärrvärmen	2031	370 000
- Underhåll av fasad och sockel	2025-2030	40 000
- Stambyten i samband med renoveringar	vid behov	60 000/tillfälle
- Fortsatt stambyte källaren – kan delas upp	2025-2030	80 000
- Putsning fasaden	2040	2 000 000



## Kassaflödesanalys

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Resultat från den löpande verksamheten</b>	-584 587	15 428
Rörelseresultat	121 251	163 364
justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, som avskrivningar	-60 239	-40 321
Erlagd ränta		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	-523 575	138 471
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar (exkl kassa)	+1 927	-8 789
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	+8 460	-8 705
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder, ej amortering	-6 515	-126
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-519 704	120 851
<b>Finansiering</b>		
Upptagna långfristiga lån	350 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder (kortfrist del av fastighetslån)	0	0
Amortering av långfristiga lån	-90 196	-76 696
<b>Kassaflöde finansiering</b>	259 804	-76 696
<b>Förändring av likvida medel</b>	-259 900	44 155
Likvida medel vid årets början	563 419	519 264
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	303 519	563 419

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 215	1 215	1 218	1 158	1 158
Resultat, tkr 4/	-644	-25	-43	-500	-469
Kassaflöde, tkr	-260	44	87	18	212
Årsavgifter per kvm bostadsyta (2866 kvm), kr	424	424	424	404	404
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 144	1 059	1 086	1 116	896
Total skattekostnad per kvm bostadsyta, kr	10	10	9	9	9
Värmekostnad per kvm bostadsyta, kr	170	149	155	134	142
Vattenkostnad per kvm bostadsyta, kr	23	18	17	16	15
Elkostnad per kvm bostadsyta, kr	14	13	9	10	12
Genomsnittlig skuldränta, % <sup>1</sup>	1,79	1,28	1,45	1,57	1,83
Fastighetens belåningsgrad, % <sup>1</sup>	35,2	32,2	32,6	33,1	26,2
Fond för yttre underhåll, tkr	423	270	117	117	372
Sparande per kvm <sup>2</sup>	218	93	87	1	99
Räntekänslighet <sup>3</sup>	2,69	2,5	2,6	2,8	2,2

<sup>1/</sup> Skuldränta och belåningsgrad: se not 1 för definition

<sup>2/</sup> Sparande: årets kassaflöde + årets amorteringar + större underhållskostnader per kvm  
För 2023 -260'+90'+(760'+34')/2866kvm

<sup>3/</sup> Räntekänslighet: Lån dividerat med årsavgifter. Rekommenderas att vara under 5

<sup>4/</sup> 2019 bytt lilla porten och lagningar stenfot och ljusinsläpp Chapmansgatan, 2020 ommålning fönster, 2023 renovering/uppgradering hissarna, allt bekostat av löpande medel.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and other illegible marks.

I föreningens stadgar stipuleras att 0,1% av taxeringsvärdet skall avsättas till Fonden för yttre underhåll och på revisorns inrådan bokför vi avsättningen på det år årsberättelsen behandlar och ianspråktagande enligt årsmötesbeslut på året efter. Fonden redovisas under bundet eget kapital.

## Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2023

## Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs från och med 2008. Avgiften avseende 2023 uppgick till 30 191 kr eller 1 589 kr per lägenhet och år. Föreningen betalar sedan 2020 ingen fastighetsskatt. Taxeringsvärdet framgår av not 2.

## Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av Ulf-Jörgen Kjellman och arvoderas med 20 000 kronor per år plus sociala kostnader.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- fond	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	8 336 300	1 666 200	270 000		- 3 564 442
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			153 000		-153 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					-644 826
Belopp vid årets utgång	8 336 300	1 666 200	423 000		-4 362 268

## Resultatdisposition


Balanserat resultat från föregående år	- 3 564 442 kronor
Årets resultat	- 644 826 kronor
Till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	- 153 000 kronor
Summa (ansamlad förlust)	- 4 362 268 kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

- ianspråktagande av fond för yttre underhåll	423 000 kronor
- att i ny räkning balanseras	- 3 939 268 kronor

## Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

 MS 53

**Resultaträkning**

		2023-01-01 - 2022-01-01 -	2023-12-31 2022-12-31
	Not 1		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder		1 215 024	1 215 020
Överlåtelseavgifter		0	0
Summa nettoomsättning		<u>1 215 024</u>	<u>1 215 020</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparation och underhåll		-823 899	-261 384
Driftskostnader		-769 836	-692 995
Administrationskostnader		-54 434	-52 988
Fastighetsavgift	Not 4	-30 191	-28 861
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 678 360</u>	<u>-1 036 228</u>
<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	Not 2	-108 688	-108 688
hissmaskineri	Not 2	-12 563	-12 563
Inventarier	Not 5	0	-42 113
		<u>-121 251</u>	<u>-163 364</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-584 587</b>	<b>15 428</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader avseende skuld till kreditinstitut	Not 3	-58 819	-38 929
Kostnadsränta skattekonto		0	0
Intäktsränta skattekonto		140	8
Övriga ränte- intecknings- och bankkostnader		-1 560	-1 400
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-60 239</u>	<u>-40 321</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-644 826</b>	<b>-24 893</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-644 826</b>	<b>-24 893</b>
Skatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-644 826</b>	<b>-24 893</b>



**Balansräkning**

	Not 1	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 2	9 307 254	9 428 505
Inventarier	Not 5	0	0
		<u>9 307 254</u>	<u>9 428 505</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i SBC		1 600	1 600
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 308 854</b>	<b>9 430 105</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	Not 6	58 923	51 425
Skattekonto		0	8 095
Skattefordran		2 633	3 963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u><b>61 556</b></u>	<u><b>63 483</b></u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>303 520</b>	<b>563 419</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>365 076</b>	<b>626 902</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 673 930</b>	<b>10 057 007</b>



## Eget kapital och Skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	8 336 300	8 336 300
Upplåtelsefond	1 666 200	1 666 200
Föreningens fond för yttre underhåll	423 000	270 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>10 425 500</u>	<u>10 272 500</u>
 <i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad resultat	-3 717 442	-3 539 549
Årets resultat	-644 826	-24 893
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-4 362 268</u>	<u>-3 564 442</u>
 <b>Summa eget kapital</b>	 <b>6 063 232</b>	 <b>6 708 058</b>
 <b>Skulder</b>		
 <i>Långfristiga skulder</i>		
<i>Summa långfristiga skulder</i>	Not 3 <b>3 277 764</b>	<b>3 035 960</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
kortfristig del av fastighetslån	Not 3 94 696	76 696
Leverantörsskulder	Not 7 109 923	101 463
Upplupna kostn/förutbet avg	Not 8 128 315	134 830
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>332 934</u>	<u>312 989</u>
 <b>Summa skulder</b>	 <b>3 610 698</b>	 <b>3 348 949</b>
 <b>Summa eget kapital och Skulder</b>	 <b>9 673 930</b>	 <b>10 057 007</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'H. H.' with 'MS' and '53' written below it.

# BRF NorrMälarstrand 70

Noter till Balans- och resultaträkning 2023-12-31

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciperna som har använts är samma som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### Anläggningstillgångar

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

Inventarier som tidigare skrevs av med 10% är nu avskrivna.

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 signature and initials in blue ink, including the letters "MA" and "23".

	2023	2022
<b>Not 2 Byggnader och mark</b>		
<u>Byggnad</u>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 497 081	7 497 081
lanspråktagande av yttre fond		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	7 497 081	7 497 081
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 542 184	-3 420 933
Årets avskrivning		
byggnad	-108 688	-108 688
hissmaskineri	-12 563	-12 563
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-3 663 435	-3 542 184
 <b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>3 833 646</b>	<b>3 954 897</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>9 307 254</b>	<b>9 428 505</b>

	2023	2022
<b>Taxeringsvärde</b>		
<b>Byggnad</b>	39 000 000	39 000 000
<b>Mark</b>	114 000 000	114 000 000
<b>Totalt</b>	153 000 000	153 000 000

				2023	
Andelstal	lägenhet			andel av	årsavgift
1001	Nr 3	73 kvm	2,54%		30 948
1002	Nr 4	31 kvm	1,08%		13 200
1003	Nr 1	125 kvm	4,36%		52 987
1004	Nr 2	76 kvm	2,65%		32 222
1101 - 1601	Nr 6,8,10,12,14 och 16	212 kvm	7,40%		89 892
1102 - 1602	Nr 5,7,9,11,13 och 15	151 kvm	5,27%		63 996
1701	Nr 19	53 kvm	1,85%		22 452
1702	Nr 18	266 kvm	9,28%		112 776
1703	Nr 17	64 kvm	2,23%		27 144
				total	1 215 020


  
 A MS



## Not 3

## Räntekostnader och långfristiga skulder (räntesatser 2023)

Långgivare	ränta	Bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31	Betald ränta 2023	Betald ränta 2022
1/ Stadshypote	1,08%	2026-06-01	1 611 064	1 627 760	17 677	17 858
2/ Stadshypote	1,15%	2025-09-01	487 500	537 500	6 540	7 116
3/ Stadshypote	1,08%	2026-09-01	510 700	520 700	5 682	5 790
5/ Stadshypote	4,19%	2026-03-30	318 500	0	10 857	
	snittränta					
4/ Stadshypote	2,33%	3 mån	350 000	350 000	18 063	8 165
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>3 277 764</b>	<b>3 035 960</b>	<b>58 819</b>	<b>38 929</b>

**Amortering****Kortfristig del av lån**

	2023	2022
1/ amortering 2023 på lån 1 669 500	16 696	16 696
2/ amortering 2023 på lån 700 000	50 000	50 000
3/ amortering 2023 på lån 560 000	10 000	10 000
4/ ingen amortering på lån 350 000		
5/ amortering 2023 på lån 350 000	18 000	
<b>Summa kortfristig del av lån</b>	<b>94 696</b>	<b>76 696</b>

## Not 4

**Fastighetsavgift**

Fastighetsavgift (2023: 19 lägenheter 1 589,-/låg)

	2023	2022
Fastighetsavgift (2023: 19 lägenheter 1 589,-/låg)	30 191	28 861
<b>Summa</b>	<b>30 191</b>	<b>28 861</b>

## Not 5

**Renoveringar och Inventarier**

## Anskaffningsvärde

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

fönstermålning 2012-2021	597 510
ny utrustning tvättstuga 2013	116 164
byte rör- och avloppsstammar 2013	304 954
<b>Ing ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>1 018 628</b>

*Ackumulerade avskrivningar (exkl årets)*

fönstermålning 2012	-597 510
Ny utrustning tvättstuga 2013	-104 546
byte rör- och avloppsstammar 2013	-274 459
	<b>-976 515</b>

<i>Årets avskrivningar</i>	inköpsår		
fönstermålning	2012/ 10%		
tvättstugeutrustning	2013/ 10%	0	-11 618
byte rör-o avloppsst	2013/ 10%	0	-30 495
			<b>-42 113</b>

**Bokfört värde**

0 0

## Not 6

**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier jan 1-sept 30	37 100	34 663
Digital TV första kvartalet 2022	9 687	9 586
Hiss service helår 2024 lilla hissen	5 870	3 407
Hiss service helår 2024 stora hissen	5 870	3 408
Serviceavtal Visma	396	361
<b>Summa</b>	<b>58 923</b>	<b>51 425</b>

Handwritten signature and initials, possibly 'MS' and '53', located at the bottom right of the page.

<b>Not 7</b>	<b>Leverantörsskulder</b>		
	städning december	7 500	7 375
	städning oktober		3 625
	fjärrvärme december	78 595	69 901
	elnät december	2 132	2 006
	elhandel december	2 406	2 701
	Sth Vatten sophämtning okt - dec	6 642	5 891
	Sth Exergi just temp	1 600	
	Sth Vatten vatten nov-dec	10 788	9 724
	Bankavgift nov-dec	260	240
		<u>109 923</u>	<u>101 463</u>

<b>Not 8</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Förutbetalda avgifter	102 381	109 872
	Upplupen ränta	1 934	1 958
	Avsatt revisionarvode 2021	24 000	23 000
	<b>Summa</b>	<u>128 315</u>	<u>134 830</u>

**Övriga noter**

<b>Not 9</b>	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	4 140 000	4 140 000

Stockholm den 2024-02-19

  
Gunnar Winqvist

  
Ulf Jörgen Kjellman

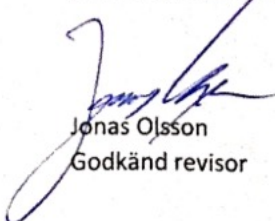
  
Bo Sandström

  
Lars Köfdahl

  
Sharam Babazadeh

  
Margareta Skarin

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-02-23,

  
Jonas Olsson  
Godkänd revisor



ostnadsredovisning

	2023	2022
<b>Reparation och underhåll</b>		
Hiss	12 098	25 131
löpande		
renovering båda hissarna	759 496	
Fastighet**/	52 305	236 253
	<b>823 899</b>	<b>261 384</b>
<b>Drift</b>		
Värme	487 864	426 979
El	40 543	36 457
Vatten	64 560	52 263
Städning, fönsterp mm	59 642	69 955
Sophämtning	25 772	21 535
stora kärlen		
kompost	796	647
Kabel TV	38 362	37 778
Trädgård	5 267	2 544
Försäkring	47 030	44 837
	<b>769 836</b>	<b>692 995</b>
<b>Administrativa kostnader</b>		
Extern revision arvode	23 069	21 388
Bokföringsprogram o tryckn årsberättelse	4 793	5 088
SBC/bostadsr	4 530	4 470
	<b>32 392</b>	<b>30 946</b>
Personal kostnader	20 000	20 000
Arbetsgivaravg	2 042	2 042
	<b>22 042</b>	<b>22 042</b>
Summa adm och personalkostn	54 434	52 988
Summa fastighetskostnader	<b>1 648 169</b>	<b>1 007 367</b>

**/fastighet	2023	2022		
gym ny AC mm	4 059	stambyten		
trapphus-dörrstoppar, fastsättn ledstång	4 675	bv-källare jan	57 249	
rep tvättmaskin	2 125	källare stam 5 m:	21 064	
rep kodlås	1 075	lagning bv	14 076	
justering värme	1 600	källarstam okt	53 209	145 598
tösalt, glödlampor mm	1 197	hissanm feb	4 455	
reg av nya stadgar	800	stora hissen sept	14 291	18 746
reg bevis	800	gym redskap		5 841
julgran glögg mm	1 355	OVK besiktn	20 313	
pärmar, papper	244	åtgärdat anm	1 025	21 338
underhållspolning avlopp	34 375	Besiktn eldstäd		23 750
		just dörratom		2 275
		fjärrvärme rep		2 638
		målning räcken		13 161
		julgran glögg mm		1 173
		diverse		1 733
	52 305			236 253





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Normmälstrand 70  
Org.nr. 716403-2216

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Normmälstrand 70 för år 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Norrmålarstrand 70 för år 2023 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 23/2/2024

Jonas Olsson  
Godkänd revisor