Årsredovisning 2025

BRF Norrmälarstrand 70

ÅRSREDOVISNING 2025

för

Bostadsrättsföreningen Norrmälarstrand 70

Pontonjären 7 – Org.nr 716403-2216

Styrelsen för Brf Norrmälarstrand 70, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025, föreningens 40: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. Föreningen förvärvade fastigheten 1986. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor och allframtidsförsäkrad 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
Totalt	2 866 kvm

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 2025-04-10 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	
Harriet Löbel	Ledamot	
Pia Risholm-Mothander	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 23 416 kronor för 2024 års bokslut.
- 28 000 kronor är reserverat för revidering av verksamhetsåret 2025.

Valberedning

Björn Mothander

Fastighetsförvaltning

Förvaltningen har i sin helhet skötts 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 2025 har en överlåtelse skett.

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

Föreningen har en egen hemsida med adressen http://norrmalarstrand70/bostadsratterna.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
Evelinas Städ AB	Städning av trapphus mm
Tele2	Kabel-TV
Stokab	Fiber in i fastigheten
IP Only	Lägenhetsanslutning av fiber
Hr Björkmans Entrémattor 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

Avloppen i golv badrum 5 och 6 trappor i 5:orna och stammen ner till tak 4 trappor byttes till en kostnad av 36.982,-. Lilla porten mindre renovering 5 569,-

Fastighetens tekniska status

Underhållsplanen uppdaterades under 2023 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 totalrenoverades inkl. utvändig målning fönster och renovering av balkong-/altangolv. Kostnad 3,2 mkr.
2002	Nytt ytskikt på balkongerna.
2003	Omläggning av yttertaket. 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. 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	Totalrenovering lilla hissen. Uppgradering säkerhet stora hissen. 0,76 mkr. Spolning alla stammar.
2024	Ny dörrautomatik lilla porten. Stambyte källaren genom däcksförråd. Ny torktumlare. Nya ställdon fjärrvärmecentral.

Kommande åtgärder i underhållsplanen:

		år	uppskattad kostnad
- Underhåll/inoljning av portarna	(vart 5:e år)	2030	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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Resultat från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 976	33 704
justering för poster som inte ingår i kassaflöde, som avskrivningar	108 688	121 241
erlagd ränta	-59 189	-62 350
intäktsränta och bankkostnader	-1 503	-1 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	184 972	91 060
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar (exkl kassa)	-47	1 069
minskning (-)/ökning(+) av leverantörsskulder	3 674	-3 212
minskning(-)/ökning av kortfristiga skulder (ej amortering)	-750	7 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 849	96 795
Finansiering		
upptagna långfristiga lån	0	0
ändring kortfristiga finansiella skulder (kortfrist del av fastighetslån)	0	0
Amortering av långfristiga lån	-94 696	-94 696
Kassaflöde finansiering	-94 696	-94 696
Förändring av likvida medel	93 152	2 099
Likvida medel vid årets början	305 619	303 519
Likvida medel vid årets slut	398 771	305 619

Nyckeltal	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning, tkr	1 276	1 246	1 215	1 215	1 218
Resultat, tkr	76	-30	-644	-25	-43
Kassaflöde, tkr	93	2	-260	44	87
Årsavgifter/kvm bostadsyta (2866 kvm) kr	445	437	424	424	424
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 077	1 110	1 144	1 059	1 086
Skattekostnad per kvm bostadsyta, kr	11	11	10	10	9
Värmekostnad per kvm bostadsyta, kr	185	187	170	149	155
Vattenkostnad per kvm bostadsyta, kr	31	30	23	18	17
Elkostnad per kvm bostadsyta, kr	13	13	14	13	9
Energikostnad per kvm bostadsyta, kr	230	230	207	180	181
Genomsnittlig skuldränta, %	1,91	1,95	1,79	1,28	1,45
Fastighetens belåningsgrad, %	34,0	34,7	35,2	32,2	32,6
Fond för yttre underhåll, tkr	304	153	423	270	117
Sparande per kvm	81	78	218	93	87
Räntekänslighet	2,42	2,54	2,69	2,5	2,6

Resultat: 2023 renovering/uppgradering hissarna, allt bekostat av löpande medel.
Energikostnad per kvm= värme-, vatten- och elkostnad/kvm
Skuldränta och belåningsgrad: se not 1 för definition
Sparande: årets kassaflöde + årets amorteringar + större underhållskostnader per kvm
För 2024: (+2'+95'+126)/2866kvm. För 2025: (+93+95+43)/2866kvm
Räntekänslighet: Lån dividerat med årsavgifter. Rekommenderas att vara under 5

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2025 visar ett överskott om 76 284 kronor.

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 höjdes 2024-07-01 med 5% och höjs from 2026-01-01 med 2%.

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs från och med 2008. Avgiften avseende 2024 uppgick till 30 970 kr eller 1 630 kr per lägenhet och för år 2025 var den 32 756 kr eller 1 724 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 22 000 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	153 000		-4 122 449
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			151 000		-151 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					76 284
Belopp vid årets utgång	8 336 300	1 666 200	304 000		**-4 197 165**

Resultatdisposition

Balanserat resultat från föregående år	- 4 122 449 kronor
Årets resultat	76 284 kronor
Till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	- 151 000 kronor
Summa (ansamlad förlust)	**- 4 197 165 kronor**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
- att i ny räkning balanseras - 4 197 165 kronor

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

HL MS BS

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

För 2026 kommer årsredovisningen att upprättas enligt K3-regelverket. Vi följer då den vägledning som Bokföringsnämnden tagit fram.

Nedan redovisas de värden för komponenterna för vår fastighet som byggdes för 95 år sedan. Jämför med Not 2 i årets redovisning.

Komponent	bedömd andel %	anskaffnings -värde	ackumul. avskrivningar	Redovisat värde	Årlig avskrivning	
Stomme och grund	59,86	4 487 753	2 265 507	2 222 246	27 778	
Stamledning värme	8,95	670 989	338 729	332 260	4 153	
Stamledning VA	4,84	362 859	183 178	179 680	8 984	
Fasad	5,04	377 853	190 748	187 105	4 678	
Fönster	1,79	134 198	67 746	66 452	831	
Fönster ommålning	1,68	125 951	63 583	62 368	12 474	
Yttertak	7,66	574 276	289 906	284 370	7 483	
El	1,61	120 703	60 933	59 770	5 977	
Balkong	2,42	181 429	91 589	89 840	4 492	
Ventilation	3,63	272 144	137 384	134 760	7 487	
Hiss	1,51	113 206	57 149	56 057	3 737	
Styr och övervakning	1,01	75 721	38 225	37 495	3 750	%-sats
Totalt	100,00	7 497 081	3 784 676	3 712 405	91 823	1,224784

BRF NorrMälarstrand 70 orgnr **716403-2216**

Resultaträkning

	Not 1	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 275 696	1 245 684
Överlåtelseavgifter			0
Summa nettoomsättning		**1 275 696**	**1 245 684**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparation och underhåll		-64 397	-152 338
Driftskostnader		-870 399	-850 749
Administrationskostnader		-62 480	-56 682
Fastighetsavgift	Not 4	-32 756	-30 970
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-1 030 032**	**-1 090 739**
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 2	-108 688	-108 688
hissmaskineri	Not 2		-12 553
		-108 688	**-121 241**
Resultat före finansiella poster		**136 976**	**33 704**
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader avseende skuld till kreditinstitut	Not 3	-59 189	-62 350
Kostnadsränta skattekonto			
Intäktsränta skattekonto		66	85
Övriga ränte- intecknings- och bankkostnader		-1 569	-1 620
Summa resultat från finansiella investeringar		**-60 692**	**-63 885**
Resultat efter finansiella poster		76 284	-30 181
Resultat före skatt		**76 284**	**-30 181**
Skatt			
Årets resultat		**76 284**	**-30 181**

BRF NorrMälarstrand 70 716403-2216

Balansräkning

Tillgångar	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 2	9 077 325	9 186 013
		9 077 325	9 186 013
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i SBC		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		**9 078 925**	**9 187 613**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	Not 5	55 583	52 897
Skattekonto		4 883	5 736
Skattefordran		68	1 854
Summa kortfristiga fordringar		**60 534**	**60 487**
Kassa och bank		**398 771**	**305 619**
Summa omsättningstillgångar		**459 305**	**366 106**
Summa tillgångar		**9 538 230**	**9 553 719**

Eget kapital och Skulder

Eget kapital		**2025-12-31**	**2024-12-31**
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 336 300	8 336 300
Upplåtelsefond		1 666 200	1 666 200
Föreningens fond för yttre underhåll		304 000	153 000
Summa bundet eget kapital		10 306 500	10 155 500
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		-4 273 449	-4 092 268
Årets resultat		76 284	-30 181
Summa fritt eget kapital		-4 197 165	-4 122 449
Summa eget kapital		**6 109 335**	**6 033 051**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder	Not 3	387 500	2 395 568
Kortfristiga skulder			
Lån där bundna räntan förfaller under 2026	Not 3	2 350 872	437 500
Lån med rörlig ränta	Not 3	350 000	350 000
amortering - kortfristig del av fastighetslån	Not 3	94 696	94 696
Leverantörsskulder	Not 6	110 384	106 711
Upplupna kostn/förutbet avg	Not 7	135 443	136 193
Summa kortfristiga skulder		3 041 395	1 125 100
Summa skulder		**3 428 895**	**3 520 668**
Summa eget kapital och Skulder		**9 538 230**	**9 553 719**

BRF NorrMälarstrand 70

Noter till Balans- och resultaträkning 2025-12-31

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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,
liksom avskrivningen på nya hissmaskineriet till stora hissen som gjordes 2005.

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.

			2025	2024
Not 2	**Byggnader och mark**			
	Byggnad			
	Ackumulerade anskaffningvärden			
	Vid årets början		7 497 081	7 497 081
	Ianspråktagande av yttre fond			
	Utgående anskaffningsvärde		7 497 081	7 497 081
	Ackumulerade avskrivningar			
	Vid årets början		-3 784 676	-3 663 435
	Årets avskrivning	byggnad	-108 688	-108 688
		hissmaskineri		-12 553
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-3 893 364	-3 784 676
	Bokfört värde byggnad		3 603 717	3 712 405
	Mark			
	Anskaffningsvärde mark		5 473 608	5 473 608
	Bokfört värde mark		**5 473 608**	**5 473 608**
	Byggnad och mark, bokfört värde		**9 077 325**	**9 186 013**

Taxeringsvärde	**2025**	**2024**
Byggnad	48 000 000	39 000 000
Mark	103 000 000	114 000 000
Totalt	151 000 000	153 000 000

				2025
Andelstal	lägenhet			andel av årsavgift
1001	Nr 3	73 kvm	2,54%	32 403
1002	Nr 4	31 kvm	1,08%	13 778
1003	Nr 1	125 kvm	4,36%	55 620
1004	Nr 2	76 kvm	2,65%	33 806
1101 - 1601	Nr 6,8,10,12,14 och 16	212 kvm	7,40%	94 402
1102 - 1602	Nr 5,7,9,11,13 och 15	151 kvm	5,27%	67 229
1701	Nr 19	53 kvm	1,85%	23 600
1702	Nr 18	266 kvm	9,28%	118 365
1703	Nr 17	64 kvm	2,23%	28 448
			total	1 275 696

Not 3 Räntekostnader, lång-och kortfristiga lån (räntesatser 2025)

Långivare	fast ränta	Bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31	Betald ränta 2025	Betald ränta 2024
1/ Stadshypotek	1,08%	2026-06-01		1 594 368		17 516
2/ Stadshypotek	1,15/3,46%	2030-09-01	387 500		8 816	
3/ Stadshypotek	1,08%	2026-09-01		500 700		5 574
5/ Stadshypotek	4,19%	2026-03-30		300 500		13 817
Summa långfristiga lån			**387 500**	**2 395 568**	8 816	36 907
Kortfristiga skulder						
1/ Stadshypotek	1,08%	2026-06-01	1 577 672		17 317	
2/ Stadshypotek	1,15%	2025-09-01		437 500		5 965
3/ Stadshypotek	1,08%	2026-09-01	490 700		5 466	
5/ Stadshypotek	4,19%	2026-03-30	282 500		13 062	
			2 350 872	437 500		
3 mån snittränta	**2025**	**2024**				
4/ Stadshypotek	4,15%	5,56%	350 000	350 000	14 528	19 478
Summa kortfristiga lån			2 700 872	787 500	50 373	25 443
Lån Totalt			**3 088 372**	**3 183 068**	**59 189**	**62 350**

Enligt nya direktiv skall lån där bindningstid förfaller under kommande år klassas som kortfristiga. Lånen förväntas förlängas till då gällande ränta.

Amortering

Kortfristig del av lån	**2025**	**2024**
1/ amortering på lån 1 669 500	16 696	16 696
2/ amortering på lån 700 000	50 000	50 000
3/ amortering på lån 560 000	10 000	10 000
4/ ingen amortering på lån 350 000		
5/ amortering på lån 350 000	18 000	18 000
Summa kortfristig del av lån	94 696	94 696

Not 4 Fastighetsavgift

Fastighetsavgift (2024: 19 lägenheter 1 630,-/läg)		30 970
Fastighetsavgift (2025: 19 lägenheter 1 724,-/läg)	32 756	
	32 756	**30 970**

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier jan 1-sept 30	42 598	40 586
Ränta Stadshypotek	565	
Hisservice och larmmottagning hissarna	11 923	11 856
Ränta skattekonto	5	
Serviceavtal Visma	492	455
	55 583	**52 897**

		2025	2024
Not 6	**Leverantörsskulder**		
	städning december	6 250	7 500
	fjärrvärme december	74 399	71 808
	elnät o energiskatt december	2 185	2 103
	elhandel december	1 320	1 775
	Sth Vatten sophämtning okt - dec	9 955	8 595
	Sth Vatten vatten nov-dec	16 010	14 670
	Bankavgift nov-dec	266	260
		110 385	**106 711**
Not 7	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda avgifter	105 557	102 418
	Upplupen ränta	1 886	1 910
	Avsatt revisionarvode	28 000	24 000
	Summa	**135 443**	**128 328**
Övriga noter			
Not 8	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	4 140 000	4 140 000

Stockholm den 2026-02-16

Gunnar Winqvist

Ulf Jörgen Kjellman

Bo Sandström

Lars Löfdahl

Harriet Löbel

Margareta Skarin

Min revisionsberättelse har avgivits 2026-02-16.

Jonas Olsson
Godkänd revisor

Kostnadsredovisning

Reparation och underhåll			**2025**	**2024**	
Hissarna			16 659	15 215	
Fastighet**/			47 738	137 123	
			64 397	**152 338**	
Drift					
Värme			528 876	534 653	
	elnät	16 806			14 722
	energiskatt	7 203			7 855
	elhandel	14 201			15 091
El totalt			38 210	37 668	
Vatten			89 419	85 562	
Städning, fönsterputs, entrémattor			72 897	63 425	
Sophämtning	stora kärlen		37 752	33 348	
	kompost		1 393	1 032	
Kabel TV			39 340	38 748	
Trädgård			7 727	5 684	
Försäkring			54 785	50 629	
			870 399	**850 749**	
Administrativa kostnader					
Extern revision arvode			27 416	22 738	
Bokföringsprogram o tryckn årsberättelse			6 288	5 168	
SBC/bostadsr			4 530	4 530	
			38 234	**32 436**	
Personal kostnader			22 000	22 000	
Arbetsgivaravg			2 246	2 246	
			24 246	**24 246**	
Summa adm och personalkostn			62 480	56 682	
Summa fastighetskostnader			**997 276**	**1 059 769**	

**/fastighet	2025		2024
stambyte 5-6 tr	36 982	dörrauomatik lilla porten	32 500
renovering lilla porten	5 569	ny torktumlare	56 720
julgran glögg	1 665	stambyte genom däcksförråd	18 134
gym, nya vikter o förbr mtrl	3 124	byte ställdon fjärrvärme	19 113
tvättstuga förbrukn mtrl	398	lagning kodlås/dörrautomatik	5 021
		julgran glögg	1 000
		gym, nya vikter o förbr mtrl	1 216
		trädgårdsredskap	2 899
		diverse	520
	47 738		137 123

REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrmälarstrand 70 för år 2025. 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 2025 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

JO Revision
Sveavägen 64
111 34 Stockholm

t: 08 401 01 30
e: info@jorevision.se
w: jorevision.se

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 Norrmälarstrand 70 för år 2025 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 16/2-2026

Jonas Olsson
Godkänd revisor

JO Revision
Sveavägen 64
111 34 Stockholm

t: 08 401 01 30
e: info@jorevision.se
w: jorevision.se