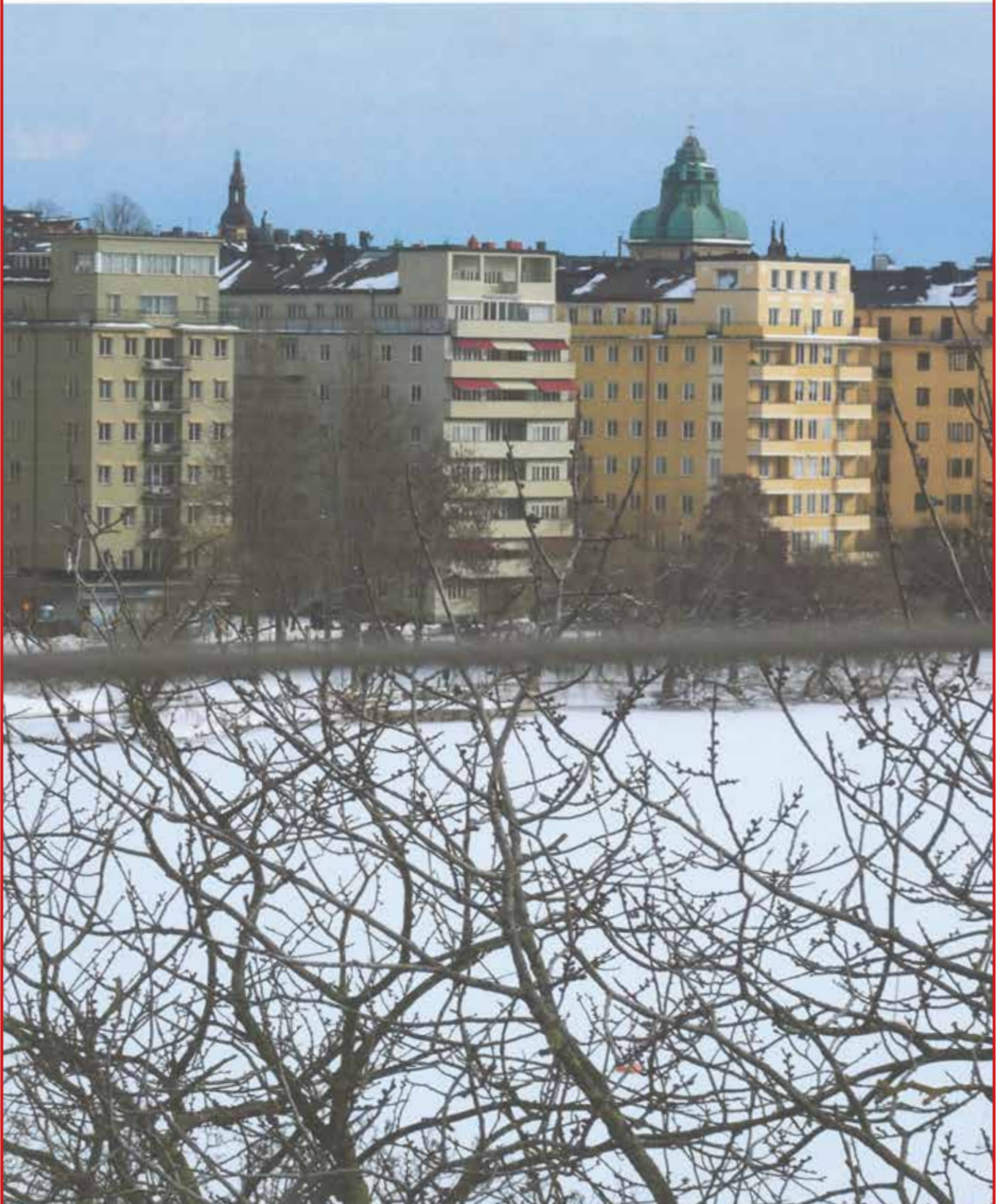


Årsredovisning 2022

BRF Norrmälarstrand 70



ÅRSREDOVISNING 2022

för

Bostadsrättsföreningen Norrmälärstrand 70

Pontonjären 7 – Org.nr 716403-2216

Styrelsen för Brf Norrmälärstrand 70, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022, föreningens 37: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.

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
<u>1 st 7 rum och kök</u>	<u>266</u>	<u>kvm</u>
Totalt	2 866	kvm

Fastighetens tekniska status

Styrelsen arbetar efter en underhållsplan som fastställts i september 2020. De förbättringsarbeten som genomförts under perioden 2000 till 2020 finns redovisade i tidigare årsredovisningar.

Det underhåll av större omfattning som kan komma under den närmaste tiden är följande:

- Fortsatt byte av stammar i samband med renovering av lägenheter samt byte av stammar i källaren. Detta kommer att göras under den närmaste 5-årsperioden
- Fastigheten har två hissar. Den större hissen genomgick en fullständig renovering 2005. För den mindre hissen planeras en motsvarande renovering under 2023.

Underhållet av fastigheten följer underhållsplan, senast uppdaterad 2022-02-21.

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, däckförråd, tvättstuga, mangelrum, torkrum och cykelstall disponeras av samtliga medlemmar.

Gamla solariet har gjorts om till arkiv för förvaring av föreningens 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 2022.

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 (18) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under 2021 gjordes 2 överlåtelser och under 2022 har 1 benefik överlåtelse skett.

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

Föreningen har en egen hemsida med adressen <http://norrmlarstrand70/bostadsratterna.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 gamla cyklar som inte används, ett trädgårdsförråd, tillgång till dusch och toalett i pannrummet samt en snickarbänk för eget arbete.

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.

Löpande avtal

Föreningen har följande avtal:

Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Fortum Markets AB	El
Stockholm Vatten Avfall AB	Vatten och sophämtning
Hissen AB	Servicekontrakt för hissar
Ewelinas Ståd 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.

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 2022-05-02, 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	
Josefin Nowén Wirkkala	Ledamot	
Shahram Babazadeh	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 21 388 kronor för 2021 års bokslut.
- 23 000 kronor är reserverat för 2022 års bokslut.

Valberedning

Björn Mothander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyten i källare och från bv ner till källaren
OVK besiktning och besiktning av eldstäderna.
Målning räcken 7 tr och av räcknet vid gräsmattan Chapmansgatan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hissrenoveringar – total renovering av lilla hissen och uppgradering av säkerhet i stora hissen

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 215	1 218	1 158	1 158	1 157
Resultat, tkr	-25	-43	-500	-469	-246
Kassaflöde, tkr	44	87	18	212	50
Årsavgifter per kvm bostadsyta (2866 kvm), kr	424	424	404	404	399
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 059	1 086	1 116	896	898
Total skattekostnad per kvm bostadsyta, kr	10	9	9	9	10
Värmekostnad per kvm bostadsyta, kr	149	155	134	142	146
Vattenkostnad per kvm bostadsyta, kr	18	17	16	15	15
Elkostnad per kvm bostadsyta, kr	13	9	10	12	10
Genomsnittlig skuldränta, % ¹	1,26	1,45	1,57	1,83	1,79
Fastighetens belåningsgrad, % ¹	32,2	32,6	33,1	26,2	25,7
Fond för yttre underhåll, tkr	270	117	117	372	170
Sparande per kvm ²	93	87	1	99	74
Räntekänslighet ³	2,5	2,6	2,8	2,2	2,2

^{1/} Skuldränta och belåningsgrad: se not 1 för definition

^{2/} Sparande: årets kassaflöde + årets amorteringar + större underhållskostnader per kvm

^{3/} Räntekänslighet: Lån dividerat med årsavgifter. Rekommenderas att vara under 5

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott om -24 893 kronor.

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Resultat den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 428	3 077
justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde som avskrivningar	163 364	223 117
Erlagd ränta	-40 321	-46 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	138 471	179 748
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar (exkl kassa)	-8 789	-15 836
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-8 705	6 286
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder, ej amortering	-126	-18 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120 851	151 585
Finansiering		
Upptagna långfristiga lån	0	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder (kortfristig del av fastighetslån)	0	21 096
Amortering av långfristiga lån	-76 696	-86 144
Kassaflöde finansiering	-76 696	-65 048
Förändring av likvida medel	44 155	86 537
Likvida medel vid årets början	519 264	432 727
Likvida medel vid årets slut	563 419	519 264

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022

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.

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs från och med 2008. Avgiften avseende 2022 uppgick till 28 861 kr eller 1 519 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	117 000		- 3 386 549
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			153 000		-153 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					-24 893
Belopp vid årets utgång	8 336 300	1 666 200	270 000		-3 564 442

Resultatdisposition

Balanserat resultat från föregående år	- 3 386 549 kronor
Årets resultat	- 24 893 kronor
Till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	- 153 000 kronor
Summa (ansamlad förlust)	- 3 564 442 kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
- att i ny räkning balanseras - 3 564 442 kronor

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

		<u>2022-01-01 -</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01 -</u> <u>2021-12-31</u>
	Not 1		
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 215 020	1 214 976
Överlåtelseavgifter		0	2 900
Summa nettoomsättning		1 215 020	1 217 876
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparation och underhåll		-261 384	-243 090
Driftskostnader		-692 995	-666 406
Administrationskostnader		-52 988	-54 465
Fastighetsavgift	Not 4	-28 861	-27 721
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 036 228	-991 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 2	-108 688	-108 688
hissmaskineri	Not 2	-12 563	-12 563
Inventarier	Not 5	-42 113	-101 866
		-163 364	-223 117
Resultat före finansiella poster		15 428	3 077
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader avseende skuld till kreditinstitut	Not 3	-38 929	-45 243
Kostnadsränta skattekonto		0	-3
Intäktsränta skattekonto		8	0
Övriga ränte- intecknings- och bankkostnader		-1 400	-1 200
Summa resultat från finansiella investeringar		-40 321	-46 446
Resultat efter finansiella poster		-24 893	-43 369
Resultat före skatt		-24 893	-43 369
Skatt			0
Årets resultat		-24 893	-43 369



Balansräkning

Tillgångar	Not 1	<u>2022-12-31</u> <u>2021-12-31</u>	
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 2	9 428 505	9 549 756
Inventarier	Not 5	0	42 113
		<u>9 428 505</u>	<u>9 591 869</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i SBC		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		9 430 105	9 593 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	Not 6	51 425	49 591
Skattekonto		8 095	0
Skattefordran		3 963	5 103
Summa kortfristiga fordringar		<u>63 483</u>	<u>54 694</u>
Kassa och bank		563 419	519 264
Summa omsättningstillgångar		626 902	573 958
Summa tillgångar		10 057 007	10 167 427

Eget kapital och Skulder

Eget kapital		2022-12-31	2021-12-31
<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		270 000	117 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 272 500</u>	<u>10 119 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-3 539 549	-3 343 180
Årets resultat		-24 893	-43 369
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 564 442</u>	<u>-3 386 549</u>
Summa eget kapital		6 708 058	6 732 951
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	Not 3		
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 035 960	3 112 656
<i>Kortfristiga skulder</i>			
kortfristig del av fastighetslån	Not 3	76 696	76 696
Leverantörsskulder	Not 7	101 463	110 168
Skatteskulder			
Upplupna kostn/förutbet avg	Not 8	134 830	134 956
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>312 989</u>	<u>321 820</u>
Summa skulder		3 348 949	3 434 476
Summa eget kapital och Skulder		10 057 007	10 167 427



BRF NorrMälarstrand 70

Noter till Balans- och resultaträkning 2022-12-31

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

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.

	2022	2021
Not 2 Byggnader och mark		
<u>Byggnad</u>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 497 081	7 497 081
Inspråktagande av yttre fond		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	7 497 081	7 497 081
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 420 933	-3 299 682
Årets avskrivning		
byggnad	-108 688	-108 688
hissmaskineri	-12 563	-12 563
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-3 542 184	-3 420 933
 Bokfört värde byggnad	3 954 897	4 076 148
<u>Mark</u>		
Anskaffningsvärde mark	5 473 608	5 473 608
Bokfört värde mark	5 473 608	5 473 608
 Byggnad och mark, bokfört värde	9 428 505	9 549 756

	2022	2021
Taxeringsvärde		
Byggnad	39 000 000	32 000 000
 Mark	114 000 000	85 000 000
 Totalt	153 000 000	117 000 000

Andelstal lägenhet			
Nr 1	125 kvm	4,36%	1003
Nr 2	76 kvm	2,65%	1004
Nr 3	73 kvm	2,54%	1001
Nr 4	31 kvm	1,08%	1002
Nr 5,7,9,11,13 och 15	151 kvm	5,27%	1102 - 1602
Nr 6,8,10,12,14 och 16	212 kvm	7,40%	1101 - 1601
Nr 17	64 kvm	2,23%	1703
Nr 18	266 kvm	9,28%	1702
Nr 19	53 kvm	1,85%	1701

Not 3 Räntekostnader och långfristiga skulder (räntesatser 2022)

Långgivare	ränta	Bunden t.o.m.	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31	Betald ränta 2022	Betald ränta 2021
1/ Stadshypotek	1,08%	2026-06-01	1 627 760	1 644 456	17 858	24 689
2/ Stadshypotek	1,15%	2025-09-01	537 500	587 500	7 116	7 692
3/ Stadshypotek	1,08%	2026-09-01	520 700	530 700	5 790	7 230
	snittränta					
4/ Stadshypotek	2,33%	3 mån	350 000	350 000	8 165	5 632
Summa långfristiga skulder			3 035 960	3 112 656	38 929	45 243
amortering						
Kortfristig del av lån			2022	2021		
1/ amortering 2022 på lån 1 669 500			16 696	16 696		
2/ amortering 2022 på lån 700 000			50 000	50 000		
3/ amortering 2022 på lån 560 000			10 000	10 000		
4/ ingen amortering på lån 350 000						
Summa kortfristig del av lån			76 696	76 696		

Not 4 Fastighetsavgift	2022	2021
Fastighetsavgift (2022: 19 lägenheter 1 519,-/läg)	28 861	27 721
	28 861	27 721

Not 5 Renoveringar och Inventarier	2022	2021
Anskaffningsvärde		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
fönstermålning 2012-2021	597 510	597 510
ny utrustning tvättstuga 2013	116 164	116 164
byte rör- och avloppsstammar 2013	304 954	304 954
Ing ackumulerade anskaffningsvärde	1 018 628	1 018 628
 <i>Akkumulerade avskrivningar (exkl årets)</i>		
fönstermålning 2012	-597 510	-537 759
Ny utrustning tvättstuga 2013	-104 546	-92 928
byte rör- och avloppsstammar 2013	-274 459	-243 962
	-976 515	-874 649
 <i>Årets avskrivningar</i>		
fönstermålning	inköpsår	
2012/ 10%		-59 751
tvättstugeutrustning	2013/ 10%	-11 618
byte rör- och avloppsst	2013/ 10%	-30 495
		-101 866
Bokfört värde	0	42 113

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier Jan 1-sept 30	34 663	33 283
Digital TV första kvartalet 2022	9 586	9 444
Hiss service helår 2022 lilla hissen	3 407	3 075
Hiss service helår 2022 stora hissen	3 408	3 075
Serviceavtal Visma	361	714
	51 425	49 591

Not 7 Leverantörsskulder

städning december	7 375	3 625
städning oktober	3 625	
fjärrvärme december	69 901	69 695
elnät december	2 006	1 661
elhandel december	2 701	1 228
Sth Vatten sophämtning okt - dec	5 891	4 744
Sth Vatten vatten nov-dec	9 724	8 174
Larsson Örnmark igensättn källarfönster		20 841
Bankavgift nov-dec	240	200
	101 463	110 168

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda avgifter	109 872	109 974
Upplupen ränta	1 958	1 982
Avsatt revisionarvode 2021	23 000	23 000
Summa	134 830	134 956

Övriga noter**Not 9 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar	4 140 000	4 140 000
------------------------	-----------	-----------

Stockholm den 2023-03-09



Gunnar Winqvist



Ulf Jörgen Kjellman



Bo Sandström



Lars Löfdahl

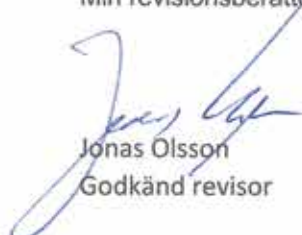


Josefine Nowén Wirkkala



Margareta Skarin

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-03-09.



Jonas Olsson
Godkänd revisor

Kostnadsredovisning

	2022	2021
Reparation och underhåll		
Löpande hiss	25 131	39 912
Fastighet**/	236 253	203 178
	261 384	243 090
Drift		
Värme	426 979	445 427
El	36 457	27 177
Vatten	52 263	48 923
Städning, fönsterp mm	*/ 69 955	42 878
Sophämtni stora kärlden	21 535	18 640
kompost	647	336
Kabel TV	37 778	37 630
Trädgård	2 544	2 599
Försäkring	44 837	42 796
	692 995	666 406
Administrativa kostnader		
Extern revision arvode	21 388	21 153
Övr Bokföring nytt program 2021	5 088	6 850
SBC/bostadsr	4 470	4 420
	30 946	32 423
Personal kostnader	20 000	20 000
Arbetsgivaravg	2 042	2 042
	22 042	22 042
Summa adm och personalkostn	52 988	54 465
Summa fastighetskostnader	1 007 367	963 961

*/ 12 750 avser dec 2020-dec 2021			
**/fastigh	2022	**/fastighet	2021
stambyten		Lilla porten automat	28 901
bv-källare jan	57 249	- eldragningar	1 459
källare stam 5 m	21 064	- nyckelbrickor o kc	2 900
lagning bv	14 076		33 260
källarstam okt	53 209	Trädbeskärning	9 725
hissanm feb	4 455	Balkongarbeten	87 500
stora hissen sept	14 291	byte karmstolpe 1 tr	29 639
gym redskap	5 841	igensättning källarf	20 841
OVK besiktn	20 313	byte glasrutor mn	6 296
åtgärdat anm	1 025	rep stuprör Chapmansg	2 213
Besiktn eldstäd	23 750	nya lås hissrum inför byte	3 704
just dörratom	2 275	service fjärrvärme	1 975
fjärrvärme rep	2 638	Diverse	
målning räcken	13 161	Bolagsverket, gåvor mm	3 880
julgran glögg mm	1 173	tösalt, rengöringsm, lampor mm	3 149
diverse	1 733	julglögg	496
	236 253	julgran	500
			203 178



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Normmälarstrand 70 för år 2022. 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 2022 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.

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 Normmälarstrand 70 för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

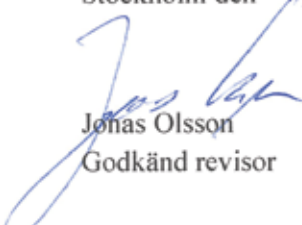
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 9/3-2023


Jonas Olsson
Godkänd revisor

