

Årsredovisning 2020

Brf Norrmälarstrand 70



Norr Mälarstrand den 2 februari 2021

Foto Hans Löbel

ÅRSREDOVISNING 2020

för

Bostadsrättsföreningen Norrmälarstrand 70

Pontonjären 7 – Org.nr 716403-2216

Styrelsen för Brf Norrmälarstrand 70, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020, föreningens 35: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 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

A
HL BS
MS

Fastighetens tekniska status

Styrelsen arbetar efter en underhållsplan som fastställts i september 2020. De förbättringsarbeten som genomförts under perioden 2000 till 2019 finns redovisade i tidigare årsredovisningar.

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

Under 2020 upprättades en ventilförteckning över alla ventiler och värmerör till samtliga radiatorer. En ny dörrautomatik till stora porten installerades. Samtliga fönster i fastigheten målades om utvändigt, droppnäsor byttes ut på ett flertal ställen samt att fönsterbleck monterades på samtliga källarfönster.

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

Fastighetsförvaltning

Förvaltningen har i sin helhet skötts av styrelsen.

Föreningens lokaler

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

Gamla solariet har gjorts om till arkiv för förvaring av 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 2020.

Trivsel- och ordningsregler fastställdes av styrelsen under året 2020. Dessa finns upplagda på föreningens hemsida.

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

Föreningen hade vid årets slut 18 (18) medlemmar.

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

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

Föreningen har en egen hemsida med adressen <http://norrmarstrand70/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 Normälärstrand 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
Deve Schindler AB	Servicekontrakt för hissar
Ewelinas Städ AB	Städning av trapphus mm
Comhem Stockholm AB	Kabel-TV
Stokab	Fiber in i fastigheten
IP Only	Lägenhetsanslutning av fiber
Söderbergs Mattleasing AB	Uthyrning av entrémattor

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

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-02, och hållen konstituerande styrelsemöte 2020-04-07, haft följande sammansättning:

Hans Löbel	Ledamot	Ordförande
Bo Sandström	Ledamot	Sekreterare
Ulf-Jörgen Kjellman	Ledamot	Kassör
Lars Löfdahl	Ledamot	
Margareta Skarin	Ledamot	
Gunnar Winqvist	Ledamot	
Shahram Babazadeh	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Ulf-Jörgen Kjellman och Hans Löbel, i förening.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden har inte utgått för verksamhetsåret.

Revisorer

JO Revision

Jonas Olsson (huvudansvarig)

Joel Magnusson(suppleant)

- Revisionsarvode till externrevisor har utgått med 20 669 kronor för 2019 års bokslut.
- 23 000 kronor är reserverat för 2020 års bokslut.

Valberedning

Björn Mothander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny dörrautomatik till stora porten.
Ommålning utvändigt av samtliga fönster samt byte av dåliga droppnäsor.
Montering av fönsterbleck på samtliga källarfönster
Inoljning av stora porten och lackning av karmarna till lilla porten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2021.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 158	1 158	1 157	1 143
Resultat, tkr	-500	-469	-246	-418
Kassaflöde, tkr	18	212	50	-55
Årsavgifter per kvm bostadsyta (2820/2866 kvm), kr	404	404	399	399
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 116	896	898	900
Total skattekostnad per kvm bostadsyta, kr	9	9	10	10
Värmekostnad per kvm bostadsyta, kr	134	142	146	138
Vattenkostnad per kvm bostadsyta, kr	16	15	15	14
Elkostnad per kvm bostadsyta, kr	10	12	10	9
Genomsnittlig skuldränta, % ¹	1,57	1,83	1,79	1,79
Fastighetens belåningsgrad, % ¹	33,1	26,2	25,7	25,7
Fond för yttre underhåll, tkr	117	372	170	85

¹ Se not 1 för definition

Handwritten signatures:
A. In
H. B.
U.S. Ch

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott om -500 410 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

Då föreningens stadgar stipulerar att 0,1% av taxeringsvärdet skall avsättas till Fonden för yttre underhåll har vi på revisorns inrådan bokfört avsättningen för 2020 på det året och ianspråktagande enligt årsmötesbeslut 2020 avseende 2019 på 2020.

I balansräkningen syns avsättningen som skillnaden utgående balans Summa fritt eget kapital och ingående balans Balanserat resultat.

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs från och med 2008. Avgiften under 2020 uppgick till 27 151 kr eller 1 429 kr per lägenhet och år. Föreningen betalar 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	372 000		- 3 097 770
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			117 000		-117 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-372 000		372 000
Årets resultat					-500 410
Belopp vid årets utgång	8 336 300	1 666 200	-117 000		-3 343 180

Resultatdisposition

Balanserat resultat från föregående år	- 2 725 770 kronor
Årets resultat	- 500 410 kronor
Till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	- 117 000 kronor
Summa (ansamlad förlust)	- 3 343 180 kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
- ianspråktagande av fond för yttre underhåll	117 000 kronor
- att i ny räkning balanseras	- 3 226 180 kronor

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not 1	<u>2020-01-01 -</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01 -</u> <u>2019-12-31</u>
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 157 088	1 157 088
Överlåtelseavgifter		1 450	1 450
Summa nettoomsättning		1 158 538	1 158 538
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparation och underhåll		-700 795	-613 412
Driftskostnader		-605 920	-636 301
Administrationskostnader		-50 485	-50 068
Fastighetsavgift	Not 8	-27 151	-26 163
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 384 351	-1 325 944
Avskrivningar av materiella			
anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 2	-108 688	-108 688
hissmaskineri	Not 2	-12 563	-12 563
Inventarier	Not 4	-101 864	-132 299
		-223 115	-253 550
Resultat före finansiella poster		-448 928	-420 956
Resultat från finansiella investeringar			
intäktsränta skattekonto			0
Räntekostnader avseende skuld till kreditinstitut	Not 3	-50 282	-46 976
Kostnadsränta skattekonto		0	0
Övriga ränte- intecknings- och bankkostnader		-1 200	-1 200
Summa resultat från finansiella investeringar		-51 482	-48 176
Resultat efter finansiella poster		-500 410	-469 132
Resultat före skatt		-500 410	-469 132
Skatt		0	0
Årets resultat		-500 410	-469 132



BRF NorrMälarstrand 70

716403-2216

Balansräkning

	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 2	9 671 007	9 792 258
Inventarier	Not 4	143 979	245 843
		<u>9 814 986</u>	<u>10 038 101</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i SBC		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		9 816 586	10 039 701
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	Not 5	33 285	44 551
Skattekonto		0	58
Skattefordran		5 573	6 661
Summa kortfristiga fordringar		<u>38 858</u>	<u>51 270</u>
Kassa och bank		432 727	415 072
Summa omsättningstillgångar		471 585	466 342
Summa tillgångar		10 288 171	10 506 043



Eget kapital och Skulder

Eget kapital	2020-12-31	2019-12-31	
<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	117 000	372 000	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>10 119 500</u>	<u>10 374 500</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat	-2 842 770	-2 628 638	
Årets resultat	-500 410	-469 132	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-3 343 180</u>	<u>-3 097 770</u>	
Summa eget kapital	6 776 320	7 276 730	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	Not 3		
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 198 800	2 566 900	
<i>Kortfristiga skulder</i>			
kortfristig del av fastighetslån	55 600	5 600	
Leverantörsskulder	Not 6	103 882	449 722
Skatteskulder			
Upplupna kostn/förutbet avg	Not 7	153 569	207 091
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>313 051</u>	<u>662 413</u>
Summa skulder	3 511 851	3 229 313	
Summa eget kapital och Skulder	10 288 171	10 506 043	



BRF NorrMälarstrand 70

Noter till Balans- och resultaträkning 2020-12-31

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

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

Inventarier skrivs av med 10%.

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

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

	2020	2019
Not 2 Byggnader och mark		
<u>Byggnad</u>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 497 081	7 497 081
lanspråktagande av yttre fond		
<u>Utgående anskaffningsvärde</u>	7 497 081	7 497 081
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 178 431	-3 057 180
Årets avskrivning		
byggnad	-108 688	-108 688
hissmaskineri	-12 563	-12 563
<u>Utgående ackumulerade avskrivningar</u>	-3 299 682	-3 178 431
Bokfört värde byggnad	4 197 399	4 318 650
<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	9 671 007	9 792 258

	2020	2019
Taxeringsvärde		
Byggnad	32 000 000	32 000 000
Mark	85 000 000	85 000 000
Totalt	117 000 000	117 000 000

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

Not 3 Räntekostnader och långfristiga skulder (räntesatser 2020)

Långgivare	ränta	Bunden t.o.m.	Lånebelopp dec 2020	Lånebelopp 2019	Betald ränta 2020	Betald ränta 2019
Stadshypotek	2,04%	2021-06-01	1 669 500	1 669 500	34 056	34 056
Stadshypotek	1,45%	2021-09-01	541 800	547 400	7 981	8 063
Stadshypotek	1,15%	2025-09-01	637 500		2 348	
	snittränta					
Stadshypotek	1,68%	3 mån	350 000	350 000	5 897	4 857
			3 198 800	2 566 900	50 282	46 976

Kortfristig del av lån

amortering 2021 på lån 547 400	5 600	5 600
amortering 2021 på lån 687 500	50 000	
	55 600	

Not 4 Renoveringar och Inventarier

	2020	2019
Anskaffningsvärde		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
ny undercentral fjärrvärme		219 875
öppna spisar 5:or	304 325	304 325
fönstermålning 2012-2021	597 510	597 510
ny utrustning tvättstuga 2013	116 164	116 164
byte rör- och avloppsstammar 2013	304 954	304 954
Ing ackumulerade anskaffningsvärde	1 322 953	1 542 828

Ackumulerade avskrivningar (exkl årets)

ny undercentral fjärrvärme		-219 875
Öppna spisar/rökkanal	-304 325	-273 888
fönstermålning 2012	-478 008	-418 257
Ny utrustning tvättstuga 2013	-81 312	-69 696
byte rör- och avloppsstammar 2013	-213 465	-182 970
	-1 077 110	-1 164 686

Årets avskrivningar inköpsår

ny undercentral fjärrvärme 2009/ 10%		0
Öppna spisar 2010/ 10%	0	-30 437
fönstermålning 2012/ 10%	-59 751	-59 751
tvättstugeutrustning 2013/ 10%	-11 616	-11 616
byte rör-o avloppsst 2013/ 10%	-30 497	-30 495
	-101 864	-132 299

Bokfört värde

143 979 245 843

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier Jan 1-sept 30	31 702	30 949
Hiss service 1:a halvåret 2020 lilla hissen		5 590
Hiss service 1:a halvåret 2020 stora hissen		6 475
Serviceavtal Visma	1 583	1 537
	33 285	44 551

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6	Leverantörsskulder	2020	2019
	städning mars		6 665
	städning dec	3 444	6 665
	fjärrvärme dec	53 353	53 902
	el dec	2 267	3 178
	Stockholm Vatten sept-okt		5 842
	Stockholm Vatten nov-dec	8 644	7 125
	Dalens Mur o puts		362 500
	Larsson Örnmark målerifirma AB	32 091	
	Sth vatten avfall okt-dec	3 983	3 645
	Bankavgift nov-dec	100	200
		103 882	449 722


Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda avgifter	127 070	180 585
	Upplupen ränta	3 499	3 506
	Avsatt revisionarvode 2019	23 000	23 000
	Summa	153 569	207 091

Not 8	Fastighetsskatt och -avgift		
	Fastighetsavgift (2020: 1 429,-/läg)	27 151	26 163
		27 151	26 163

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	4 140 000	4 140 000

Stockholm den 2021-03-15



Hans Löbel



Gunnar Winqvist



Ulf Jörgen Kjellman



Lars Löfdahl

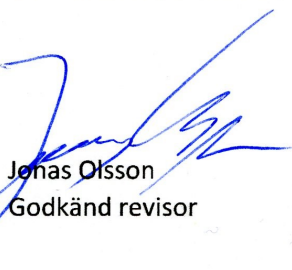


Bo Sandström



Margareta Skarin

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-17



Jonas Olsson
Godkänd revisor

Kostnadsredovisning

	2020	2019
Reparation och underhåll		
Löpande hiss	60 173	34 254
Fastighet**/	105 531	579 158
Målning fönster	535 091	
	700 795	613 412
Drift		
Värme	383 387	405 797
El	28 093	35 015
Vatten	45 947	42 066
Städning, fönsterp mm	49 327	50 512
Sophämtning stora kärlen	15 652	14 354
kompost	280	209
Kabel TV	37 613	37 530
Trädgård	4 104	7 059
Försäkring	41 517	43 759
	605 920	636 301
Administrativa kostnader		
Extern revision arvode	20 669	20 191
Övr Bokföring	3 444	3 585
SBC/bostadsr	4 330	4 250
	28 443	28 026
Personal kostnader	20 000	20 000
Arbetsgivaravg	2 042	2 042
	22 042	22 042
Summa adm och personalkostn	50 485	50 068
Summa fastighetskostnader	1 357 200	1 299 781

**/fastighet	2020	2019
Stora porten ny automatik	35 049	källaren byte pump pan 17 843
injusteringar	4 978	mangel o tvättr 3 635
felsökn o ritningar värme	28 062	värmeledn däcl 19 632
fäst plåtar o räcke tak o 7tr	4 825	stammbyste käll 65 563
ny skivstång gym	6 300	spoln avlopp 12 125 118 798
mangel/torkt 5 958		ny port (lilla) dörrblad 62 500
tvättmaskin serv/rep 5 069	11 027	lås 1 856 64 356
		Chapmang nya galler ljusinsläpp
ny värmekabel 3 767		stenarb fönsterrenov mm 362 500
tillsynsavgift Sth stad/egenkontroll 7 800		diverse Energidekl 10 000
Diverse		inbrott källare 3 382
tösalt, pärmar mm 237		byte tidsstyrn e 11 516
glödlampor LED 921		lås stora port 2 625
regbevis 700		diverse 4 969
gym cleaner o teckn lis 1 415		julpynt o glögg 1 012 33 504
julgran 450	3 723	
	105 531	totalt 579 158



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 2020. 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 Normälarstrand 70 för år 2020 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:

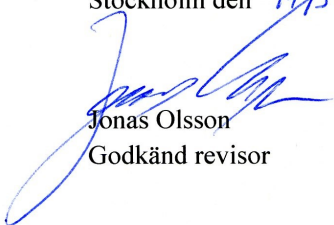
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 17/3-2021


Jonas Olsson
Godkänd revisor



Chapmansgatan den 2 februari 2021 kl 20.00
Foto Hans Löbel