

Årsredovisning 2016

Brf Norrmälarstrand 70



ÅRSREDOVISNING 2016

för

Bostadsrättsföreningen Norrmälarstrand 70

Pontonjären 7 – Org.nr 716403-2216

Styrelsen för Brf Norrmälarstrand 70, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016, föreningens 31:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

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



Fastighetens tekniska status

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

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

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

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

Risholm Mothander Konsulter AB har hyrt ett mindre förråd vars hyresavtal är avslutat sedan halvårsskiftet 2016.

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

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

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2001-11-05.

Arbetsordning och styrelseinstruktion fastställdes på styrelsemöte 2003-04-28. Dessa har gällt oförändrade även under 2016.

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

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

Föreningen hade vid årets slut 18 (18) medlemmar.

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

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

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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 för bildäck, ett förvaringsrum för föreningens möbler och cyklar som inte används, ett trädgårdsförråd och tillgång till dusch och toalett i pannrummet.

Organisationsanslutning

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

Nyhets/-informationsbrev

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

Löpande avtal

Föreningen har följande avtal:

AB Fortum Värme	Fjärrvärme
Fortum Markets AB	El
Stockholm Vatten AB	Vatten
Deve Schindler AB	Servicekontrakt för hissar
Ewelinas Städ AB	Städning av trapphus mm
Comhem Stockholm AB	Kabel-TV
Stokab	Rätt att tillhandahålla tele, data- eller kabel TV-tjänster
IP Only	Lägenhetsanslutning av fiber
Stockholms Stad/avfall	Sophämtning
Söderbergs Mattleasing AB	Uthyrning av entrémattor

Internetanslutning finns tillgängligt i samtliga lägenheter via TV-uttaget. 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 2013-04-29 och samma dag hållet konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

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

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

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

Revisorer

JO Revision

Jonas Olsson (huvudansvarig)

Joakim Larsson (suppleant)

- Revisionsarvode till externrevisor har utgått med 21 844 kronor för 2015 års bokslut. 23 000 kronor är reserverat för 2016 års bokslut.

Valberedning

Björn Mothander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen beslutade att avgifterna skulle hållas oförändrade under året.

Ombyggnad av cykelrum och det gamla soprummet, målning, el, belysning och cykelhållare.

Relining av avloppsstammar under källargolv.

Ny belysning och el i burspråksdelen av trapphuset. Målning av foder och socklar i burspråket.

Godkänd OVK besiktning

Nyckeltal	2013	2014	2015	2016
Nettoomsättning, tkr	1 106	1 104	1 106	1 105
Resultat, tkr	-102	-181	-158	-560
Kassaflöde, tkr	168	176	164	-220
Årsavgifter per kvm bostadsyta (2820/2866 kvm), kr	384	384	384	384
Lån per kvm bostadsyta, kr	900	900	900	900
Total skattekostnad per kvm bostadsyta, kr	11	11	11	11
Värmekostnad per kvm bostadsyta, kr	133	132	132	144
Vattenkostnad per kvm bostadsyta, kr	15	12	13	14
Elkostnad per kvm bostadsyta, kr	7	7	7	7
Genomsnittlig skuldränta, % ¹	2,5	2,72	2,07	1,84
Fastighetens belåningsgrad, % ¹	25	25	25,1	25,4
Fond för yttre underhåll, tkr	61	122	193	264

¹ Se not 1 för definition

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott om -560 329 kronor. Samtliga förbättringsåtgärder har finansierats med egna medel.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs från och med 2008. Avgiften under 2016 uppgick till 24 092 kr eller 1 268 kr per lägenhet och år. Taxeringsvärdet framgår av not 2.

Ekonomisk förvaltning

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- 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	193 000		-1 225 912
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			71 000		-71 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					-560 329
Belopp vid årets utgång	8 336 300	1 666 200	264 000		-1 857 241

Resultatdisposition

Balanserat resultat från föregående år	- 1 296 911 kronor
Årets resultat	- 560 329 kronor
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	264 000 kronor
Summa (ansamlad förlust)	- 1 593 240 kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

- att till fond för yttre underhåll avsätts	- 85 000 kronor
- att i ny räkning balanseras	- 1 678 240 kronor

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

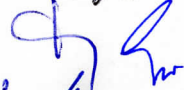
Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "B12".

Resultaträkning

	Not 1	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 101 946	1 101 948
Hyra lokaler källare		1 410	2 416
Överlåtelseavgifter		1 450	1 450
Summa nettoomsättning		1 104 806	1 105 814
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparation och underhåll		-569 526	-213 079
Driftskostnader		-620 336	-571 389
Administrationskostnader		-44 368	-43 375
Fastighetsskatt resp -avgift	Not 8	-31 424	-30 303
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 265 654	-858 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 2	-108 688	-108 688
hissmaskineri	Not 2	-12 563	-12 563
Inventarier	Not 4	-229 395	-229 391
		-350 646	-350 642
Resultat före finansiella poster		-511 494	-102 974
Resultat från finansiella investeringar			
intäktsränta skattekonto		28	29
Räntekostnader avseende skuld till kreditinstitut	Not 3	-47 463	-53 318
Kostnadsränta skattekonto			-20
Övriga ränte- intecknings- och bankkostnader		-1 400	-1 400
Summa resultat från finansiella investeringar		-48 835	-54 709
Resultat efter finansiella poster		-560 329	-157 683
Resultat före skatt		-560 329	-157 683
Skatt		0	0
Årets resultat		-560 329	-157 683






Not 1

2015-12-31

11 255 006

1 600

11 256 606

34 321

427 158

461 479

11 718 085



BS
ms

Eget kapital och Skulder

Eget kapital		2016-12-31	2015-12-31
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		8 336 300	8 336 300
Upplåtelsefond		1 666 200	1 666 200
Föreningens fond för yttre underhåll		264 000	193 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		10 266 500	10 195 500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad resultat		-1 296 911	-1 068 228
Årets resultat		-560 329	-157 683
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 857 240	-1 225 911
Summa eget kapital		8 409 260	8 969 589
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	Not 3		
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 579 500	2 579 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	Not 6	61 672	51 881
Skatteskulder			
Upplupna kostn/förutbet avg	Not 7	109 782	117 115
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		171 454	168 996
Summa skulder		2 750 954	2 748 496
Summa eget kapital och Skulder		11 160 214	11 718 085




Noter till Balans- och resultaträkning 2016-12-31

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciperna som har använts är samma som föregående år.

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning på föreningens 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.

Not 2 Byggnader och markByggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

lanspråktagande av yttre fond

Utgående anskaffningsvärde

2016	2015
7 497 081	7 497 081
7 497 081	7 497 081

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början

Årets avskrivning byggnad

hissmaskineri

Utgående ackumulerade avskrivningar

-2 693 427	-2 572 176
-108 688	-108 688
-12 563	-12 563
-2 814 678	-2 693 427

Bokfört värde byggnad

4 682 403 4 803 654

Mark

Anskaffningsvärde mark

Bokfört värde mark5 473 608 5 473 608
5 473 608 5 473 608**Byggnad och mark, bokfört värde**

10 156 011 10 277 262

	2016	2015
Taxeringsvärde		
Byggnad	26 000 000	26 000 000
Mark	59 429 000	44 407 000
Totalt	85 429 000	70 718 000

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 2016)

Långgivare	ränta	Bunden t.o.m.	Lånebelopp 2015	Lånebelopp 2016		
Stadshypotek	2,04%	2021-06-01	1 669 500	1 669 500	35 239	36 896
Stadshypotek	1,37%	2018-09-01	560 000	560 000	7 672	8 074
Stadshypotek	1,30%	2017-06-30	350 000	350 000	4 552	8 348
			2 579 500	2 579 500	47 463	53 318

Not 4 Renoveringar och Inventarier

Anskaffningsvärde

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2016	2015
Mini-gym	134 764	134 764
Nya stammar 5:or	194 750	194 750
nya elstigare	92 525	92 525
ny altanbeläggning	329 071	329 071
ny undercentral fjärrvärme	219 875	219 875
öppna spisar 5:or	304 325	304 325
fönstermålning 2012-2021	597 510	597 510
ny utrustning tvättstuga 2013	116 164	116 164
byte rör- och avloppsstammar 2013	304 954	304 954
Ing ackumulerade anskaffningsvärde	2 293 938	2 293 938

Ackumulerade avskrivningar (exkl årets)

Mini-gym	-121 284	-107 808
Nya stammar 5:or	-155 800	-136 325
nya elstigare	-74 016	-64 764
ny altanbeläggning	-263 256	-230 349
ny undercentral fjärrvärme	-153 909	-131 922
Öppna spisar/rökkanal	-182 592	-152 160
fönstermålning	-239 004	-179 253
Ny utrustning tvättstuga 2013	-34 848	-23 232
byte rör- och avloppsstammar 2013	-91 485	-60 990
	-1 316 194	-1 086 803

Årets avskrivningar

inköpsår

Mini-gym	2007/ 10%	-13 480	-13 476
stambyte	2008 / 10%	-19 475	-19 475
elstigare	2008 / 10%	-9 252	-9 252
altanbeläggning	2008 / 10%	-32 907	-32 907
ny undercentral fjärrvärme	2009/ 10%	-21 987	-21 987
Öppna spisar	2010/ 10%	-30 432	-30 432
fönstermålning	2012/ 10%	-59 751	-59 751
tvättstugeutrustning	2013/ 10%	-11 616	-11 616
byte rör-o avloppsst	2013/ 10%	-30 495	-30 495
		-229 395	-229 391

Bokfört värde**748 349 977 744****Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

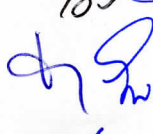
Förutbetalda försäkringspremier Jan 1-sept 30

Hiss service

Serviceavtal Visma

31 609	30 302
12 370	
1 350	1 328
45 329	31 630

BSG




Not 6 Leverantörsskulder

städning dec

fjärrvärme dec

el dec

Stockholm Vatten

lagning tvättmaskin

2016**2015**

6 328

3 094

45 042

40 092

2 617

2 239

6 697

6 456

988

61 672**51 881****Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

lokalhyra källare

Förutbetalda avgifter

Upplupen ränta

Avsatt revisionarvode 2009

Summa

202

83 305

90 199

3 477

3 714

23 000

23 000

109 782**117 115****Not 8 Fastighetsskatt och -avgift**

Fastighetsavgift

fastighetsskatt

rättelse 2014 och 2015

23 617

23 123

7 180

7 180

627

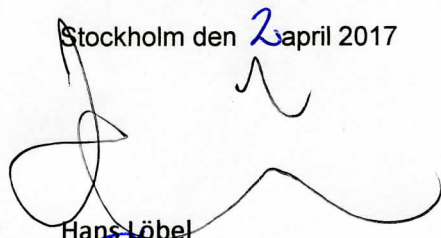
31 424**30 303****Övriga noter****Not 9 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

4 140 000

4 140 000

Stockholm den 2 april 2017



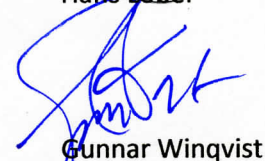
Hans Löbel



Bo Sandström



Ulf Jörgen Kjellman



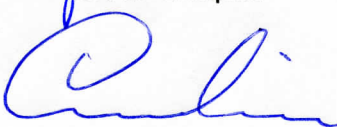
Gunnar Winqvist



Margareta Skarin

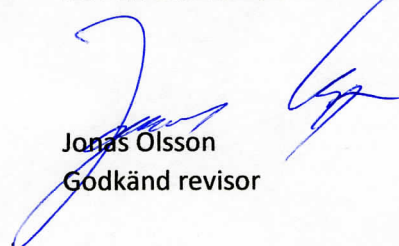


Lars Löfdahl



Göran Linde

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-04-10.



Jonas Olsson

Godkänd revisor

Kostnadsredovisning

Reparation och underhåll		2016	2015
Löpande	hiss	29 354	32 453
Periodiskt	stammar		46 093
Fastighet**/		540 172	134 533
		569 526	213 079

Drift

Värme		412 620	376 191
El		21 223	21 341
Vatten		39 781	37 894
Städning, fönsterp mm		50 802	45 241
Renhålln o sophämtning */		20 206	18 564
Kabel TV		32 572	32 568
Trädgård		2 294	647
Försäkring		40 838	38 943
		620 336	571 389

Administrativa kostnader

Extern revision arvode		21 844	21 705
Övr Bokföring		1 598	1 630
SBC/bostadsr		4 170	4 170
		27 612	27 505

Personal kostnader		14 400	14 400
Arbetsgivaravg		2 356	1 470
		16 756	15 870
Adm kostn + personalkostn		44 368	43 375
Summa fastighetskostnader		1 234 230	827 843

*/ varav kompostkärlet 141,- container 4781,- vanliga tunnor 15 284

****/fastighet**

		2016	2015
cykelrum	utrustn	63 750	13 497 gym
	målning	41 385	59 161 målning/oljning
	ny eldragning	9 444	6 695 diverse
	omb g:a sopr	33 422	9 000 ny belysning källare
	måln g:a sopr	29 472	21 429 ny ventilation 3 läg
källaravlopp	relining	132 500	14 801 rökgasspjäll 1 tr
	konsultarv	4 300	9 950 ny värmekabel
	filmning mm	31 250	134 533
	omdragn tvättst	8 044	176 094
OVK o skorsten	OVK	13 501	
	takjobb	18 575	
	brandskydd	5 866	37 942
trapph/källare	omtrådning mm	64 750	
	byte armatur	33 686	
	målning	30 866	129 302
matta entré		8 375	
diverse		10 986	
		540 172	



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrmälarstrand 70 för år 2016. 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 2016 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrmälarstrand 70 för år 2016 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 skaffa revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

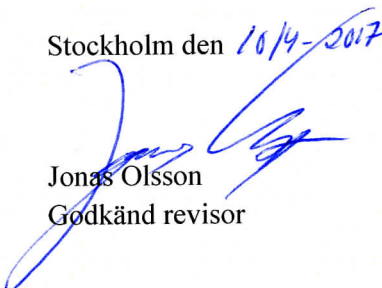
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 10/4-2017


Jonas Olsson
Godkänd revisor