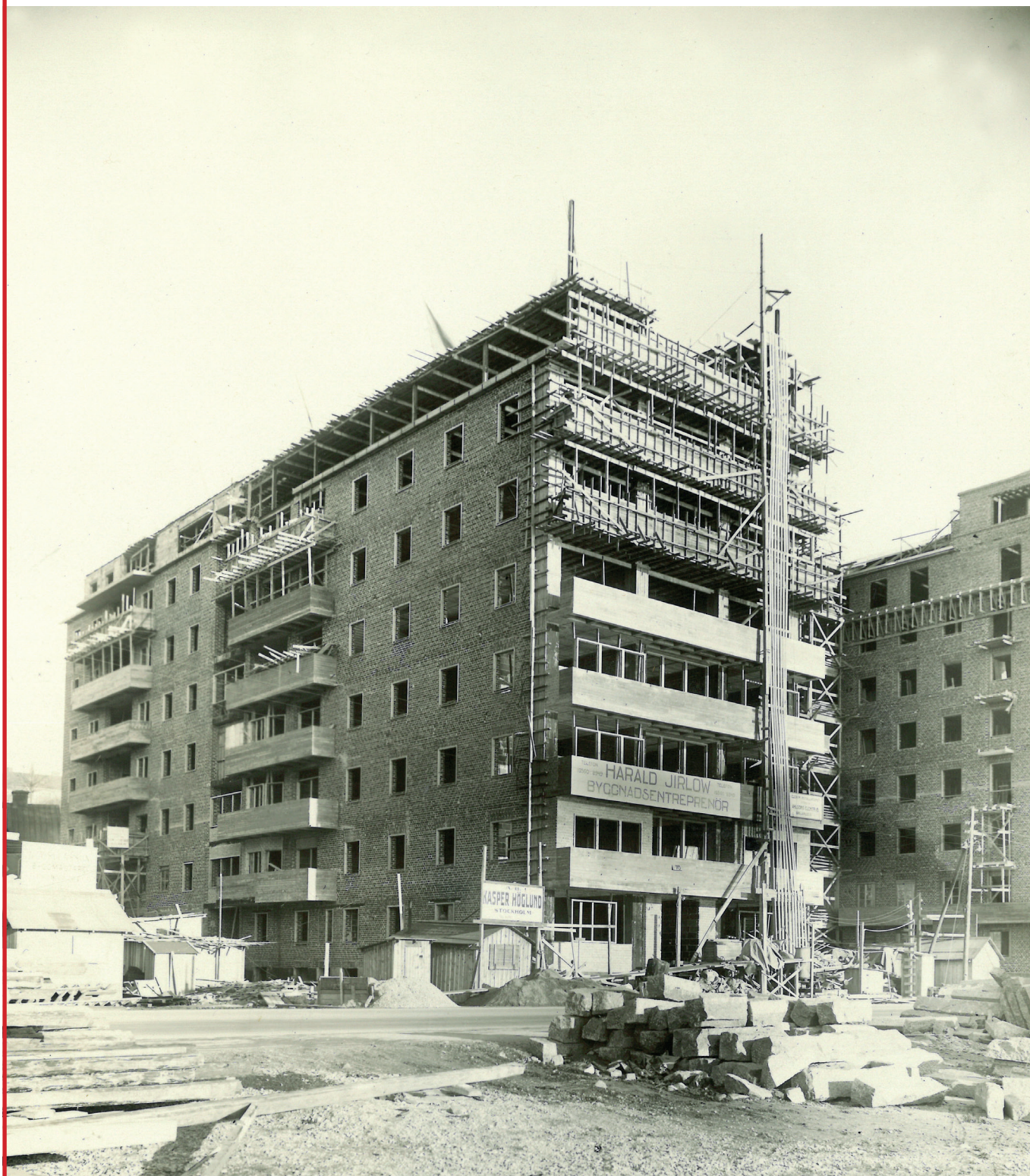


Årsredovisning 2021

Brf Norrmälarstrand 70



ÅRSREDOVISNING 2021

för

Bostadsrättsföreningen Norrmälarstrand 70

Pontonjären 7 – Org.nr 716403-2216

Styrelsen för Brf Norrmälarstrand 70, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021, föreningens 36: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

hw → us
BS A

Fastighetens tekniska status

Styrelsen arbetar efter en underhållsplan som fastställdes 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 inom de närmaste åren.

Under 2020 upprättades en ventilförteckning över alla ventiler och värmerör till samtliga radiatorer. En ny dörrautomatik till lilla porten installerades. För att förhindra fortsatta inbrottsförsök via källarfönster lät vi sätta igen fönstren ovanför marknivån. Balkonger där ytlagret spruckit åtgärdades.

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 2021.

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 2 (1) överlåtelse skett.

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

Föreningen har en egen hemsida med adressen <http://norrmarstrand70/bostadsratterna.se>

MS
ch
BS

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
Deve Schindler AB	Servicekontrakt för hissar
From 2022-01-01 bytt till Hissen AB	
Ewelinas Städ AB	Städning av trapphus mm
Tele2	Kabel-TV
Stokab	Fiber in i fastigheten
IP Only	Lägenhetsanslutning av fiber
Söderbergs Mattleasing AB	Uthyrning av entrémattor
SBC	Hemsida

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

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 2021-03-31, och hållen konstituerande styrelsemöte 2021-04-13, haft följande sammansättning:

Hans Löbel	Ledamot	Ordförande	tom 2021-09-06
Gunnar Winqvist	Ledamot	Ordförande	from 2021-09-06
Bo Sandström	Ledamot	Sekreterare	
Ulf-Jörgen Kjellman	Ledamot	Kassör	
Lars Löfdahl	Ledamot		
Margareta Skarin	Ledamot		
Shahram Babazadeh	Suppleant		

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

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

311
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several initials on the right.

Revisorer

JO Revision

Jonas Olsson (huvudansvarig)

Joel Magnusson(suppleant)

- Revisionsarvode till externrevisor har utgått med 21 153 kronor för 2020 års bokslut.
- 23 000 kronor är reserverat för 2021 års bokslut.

Valberedning

Björn Mothander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny dörrautomatik till lilla porten.

Åtgärdat sprickor i balkonger efter översyn.

Igensättning av källarfönster efter inbrott för att förhindra nya inbrott.

Beskurit eken på Chapmansgatan.

Hans Löbel, som varit styrelseordförande 1997 – 2006 och 2012 – 2021 avgick ur styrelsen. Hans insatser för föreningen har varit avgörande för att vi idag har en väl underhållen fastighet, god kostnadskontroll och väl fungerande rutiner för beslutsfattande och genomförande av åtgärder.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Nytt avtal om hisservice from 2022-01-01 sänker årskostnaden för servicen från 23 778 till 6 150.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 218	1 158	1 158	1 157
Resultat, tkr	-43	-500	-469	-246
Kassaflöde, tkr	87	18	212	50
Årsavgifter per kvm bostadsyta (2820/2866 kvm), kr	424	404	404	399
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 086	1 116	896	898
Total skattekostnad per kvm bostadsyta, kr	9	9	9	10
Värmekostnad per kvm bostadsyta, kr	155	134	142	146
Vattenkostnad per kvm bostadsyta, kr	17	16	15	15
Elkostnad per kvm bostadsyta, kr	9	10	12	10
Genomsnittlig skuldränta, % ¹	1,45	1,57	1,83	1,79
Fastighetens belåningsgrad, % ¹	32,6	33,1	26,2	25,7
Fond för yttre underhåll, tkr	117	117	372	170

¹ Se not 1 för definition

MS
An d
AS

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott om -43 369 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% from 2021-01-01..

Då föreningens stadgar stipulerar att 0,1% av taxeringsvärdet skall avsättas till Fonden för yttre underhåll har vi på revisorns inrådan bokfört avsättningen för 2021 på det året och ianspråktagande enligt årsmötesbeslut 2021 avseende 2020 på 2021.

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs från och med 2008. Avgiften avseende 2021 uppgick till 27 721 kr eller 1 459 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		- 3 343 180
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			117 000		-117 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-117 000		117 000
Årets resultat					-43 369
Belopp vid årets utgång	8 336 300	1 666 200	-117 000		-3 386 549

Resultatdisposition

Balanserat resultat från föregående år	- 3 226 180 kronor
Årets resultat	- 43 369 kronor
Till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	- 117 000 kronor
Summa (ansamlad förlust)	- 3 386 549 kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
- att i ny räkning balanseras - 3 386 549 kronor

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 214 976	1 157 088
Överlåtelseavgifter		2 900	1 450
Summa nettoomsättning		1 217 876	1 158 538
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparation och underhåll		-243 090	-700 795
Driftskostnader		-666 406	-605 920
Administrationskostnader		-54 465	-50 485
Fastighetsavgift	Not 4	-27 721	-27 151
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-991 682	-1 384 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 2	-108 688	-108 688
hissmaskineri	Not 2	-12 563	-12 563
Inventarier	Not 5	-101 866	-101 864
		-223 117	-223 115
Resultat före finansiella poster		3 077	-448 928
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader avseende skuld till kreditinstitut	Not 3	-45 243	-50 282
Kostnadsränta skattekonto		-3	0
Övriga ränte- intecknings- och bankkostnader		-1 200	-1 200
Summa resultat från finansiella investeringar		-46 446	-51 482
Resultat efter finansiella poster		-43 369	-500 410
Resultat före skatt		-43 369	-500 410
Skatt		0	0
Årets resultat		-43 369	-500 410

MS

dn
 BS
 ch

Balansräkning

Not 1

Tillgångar**2021-12-31****2020-12-31****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 2

9 549 756

9 671 007

Inventarier

Not 5

42 113

143 979

9 591 869

9 814 986

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i SBC

1 600

1 600

Summa anläggningstillgångar**9 593 469****9 816 586****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Förutbet kostnader och

upplupna intäkter

Not 6

49 591

33 285

Skattekonto

0

0

Skattefordran

5 103

5 573

Summa kortfristiga fordringar**54 694****38 858****Kassa och bank**

519 264

432 727

Summa omsättningstillgångar**573 958****471 585****Summa tillgångar****10 167 427****10 288 171**

Eget kapital och Skulder

Eget kapital	2021-12-31	2020-12-31	
<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	117 000	117 000	
Summa bundet eget kapital	10 119 500	10 119 500	
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad resultat	-3 343 180	-2 842 770	
Årets resultat	-43 369	-500 410	
Summa fritt eget kapital	-3 386 549	-3 343 180	
Summa eget kapital	6 732 951	6 776 320	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	Not 3		
Summa långfristiga skulder	3 112 656	3 198 800	
<i>Kortfristiga skulder</i>			
kortfristig del av fastighetslån	Not 3	76 696	55 600
Leverantörsskulder	Not 7	110 168	103 882
Skatteskulder			
Upplupna kostn/förutbet avg	Not 8	134 956	153 569
Summa kortfristiga skulder	321 820	313 051	
Summa skulder	3 434 476	3 511 851	
Summa eget kapital och Skulder	10 167 427	10 288 171	

MS BS
Am

BRF NorrMälarstrand 70

Noter till Balans- och resultaträkning 2021-12-31

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciperna som har använts är samma som föregående år.

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

Anläggningstillgångar

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

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.

MS
Ru
Bo
A

Not 2 Byggnader och mark**2021****2020**Byggnad*Ackumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	7 497 081	7 497 081
lanspråktagande av yttre fond		
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	7 497 081	7 497 081

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-3 299 682	-3 178 431
Årets avskrivning		
byggnad	-108 688	-108 688
hissmaskineri	-12 563	-12 563
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-3 420 933	-3 299 682

Bokfört värde byggnad

4 076 148	4 197 399
-----------	-----------

Mark

Anskaffningsvärde mark	5 473 608	5 473 608
Bokfört värde mark	5 473 608	5 473 608

Byggnad och mark, bokfört värde

9 549 756	9 671 007
------------------	------------------

2021

2020

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%		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

MS
 h
 BS
 A

Not 3 Räntekostnader och långfristiga skulder (räntesatser 2021)

Långgivare	ränta	Bunden t.o.m.	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31	Betald ränta 2021	Betald ränta 2020
1/ Stadshypotek	2,04%	2021-06-01		1 669 500		34 056
Stadshypotek	1,08%	2026-06-01	1 644 456		24 689	
2/ Stadshypotek	1,15%	2025-09-01	587 500	637 500	7 692	2 348
3/ Stadshypotek	1,45%	2021-09-01		541 800		7 981
Stadshypotek	1,08%	2026-09-01	530 700		7 230	
	snittränta					
4/ Stadshypotek	1,61%/1,68%	3 mån	350 000	350 000	5 632	5 897
Summa långfristiga skulder			3 112 656	3 198 800	45 243	50 282

Kortfristig del av lån

1/ amortering 2022 på lån 1 669 500	16 696	
2/ amortering 2022 på lån 700 000	50 000	50 000
3/ amortering 2022 på lån 560 000	10 000	5 600
4/ ingen amortering på lån 350 000		
Summa kortfristig del av lån	76 696	55 600

Not 4 Fastighetsavgift

	2021	2020
Fastighetsavgift (2021: 19 lägenheter 1 459,-/läg)	27 721	27 151
	27 721	27 151

Not 5 Renoveringar och Inventarier**Anskaffningsvärde***Akkumulerade anskaffningsvärden*

öppna spisar 5:or		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	1 018 628	1 322 953

Akkumulerade avskrivningar (exkl årets)

Öppna spisar/rökkanal		-304 325
fönstermålning 2012	-537 759	-478 008
Ny utrustning tvättstuga 2013	-92 928	-81 312
byte rör- och avloppsstammar 2013	-243 962	-213 465
	-874 649	-1 077 110

Årets avskrivningar

	inköpsår		
fönstermålning	2012/ 10%	-59 751	-59 751
tvättstugeutrustning	2013/ 10%	-11 618	-11 616
byte rör-o avloppsst	2013/ 10%	-30 497	-30 497
		-101 866	-101 864

Bokfört värde

	42 113	143 979
--	---------------	----------------

MS


Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021	2020
Förutbetalda försäkringspremier Jan 1-sept 30	33 283	31 702
Digital TV första kvartalet 2022	9 444	
Hiss service helår 2022 lilla hissen	3 075	
Hiss service helår 2022 stora hissen	3 075	
Serviceavtal Visma	714	1 583
	49 591	33 285

Not 7 Leverantörsskulder		
städning december	3 625	3 444
fjärrvärme december	69 695	53 353
elnät december	1 661	2 267
elhandel december	1 228	
Sth Vatten sophämtning okt - dec	4 744	3 983
Sth Vatten vatten nov-dec	8 174	8 644
Larsson Örnmark igensättn källarfönster	20 841	32 091
Bankavgift nov-dec	200	100
	110 168	103 882

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter	109 974	127 070
Upplupen ränta	1 982	3 499
Avsatt revisionarvode 2021	23 000	23 000
Summa	134 956	153 569

Övriga noter



Not 9 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 140 000	4 140 000

Stockholm den 2022-03-24

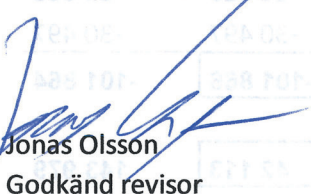

Gunnar Winqvist


Ulf Jörgen Kjellman


Lars Löfdahl

 
Bo Sandström Margareta Skarin

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-03-31,


Jonas Olsson
Godkänd revisor

Kostnadsredovisning

	2021	2020
Reparation och underhåll		
Löpande hiss	39 912	60 173
Fastighet**/	203 178	105 531
Målning fönster		535 091
	243 090	700 795
Drift		
Värme	445 427	383 387
El	27 177	28 093
Vatten	48 923	45 947
Städning, fönsterp mm	42 878	49 327
Sophämtning stora kärlen	18 640	15 652
kompost	336	280
Kabel TV	37 630	37 613
Trädgård	2 599	4 104
Försäkring	42 796	41 517
	666 406	605 920
Administrativa kostnader		
Extern revision arvode	21 153	20 669
Övr Bokföring nytt program 2021	6 850	3 444
SBC/bostadsr	4 420	4 330
	32 423	28 443
Personal kostnader	20 000	20 000
Arbetsgivaravg	2 042	2 042
	22 042	22 042
Summa adm och personalkostn	54 465	50 485
Summa fastighetskostnader	963 961	1 357 200

**/fastighet	2021		2020
Lilla porten automatik	28 901	Stora porten ny automatik	35 049
- eldragningar	1 459	injusteringar	4 978
- nyckelbrickor o kodbyt	2 900	felsökn o ritningar värme	28 062
	33 260	fäst plåtar o räcke tak o 7tr	4 825
Trädbeskärning	9 725	ny skivstång gym	6 300
Balkongarbeten	87 500	mangel/torkt	5 958
byte karmstolpe 1 tr	29 639	tvättmaskin servj	5 069
igensättning källarfönste	20 841	ny värmekabel	3 767
byte glasrutor mm	6 296	tillsynsavgift Sth stad/egenkontroll	7 800
rep stuprör Chapmamsg	2 213	Diverse	
nya lås hissrum inför byte	3 704	tösalt, pärmar n	237
service fjärrvärme	1 975	glödlampor LED	921
Diverse		regbevis	700
Bolagsverket, gåvor mm	3 880	gym cleaner o te	1 415
tösalt, reng, lampor mm	3 149	julgran	450
julglögg	496		3 723
julgran	500		
	203 178		105 531



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 2021. 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 2021 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 revisions sed 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 Norrmälarstrand 70 för år 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorers ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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:

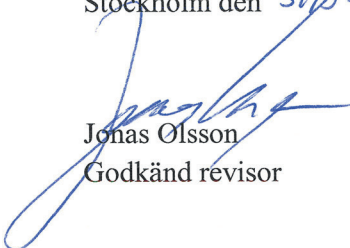
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 31/8-2022


Jonas Olsson
Godkänd revisor

