

Årsredovisning 2021

BRF NORR MÄLARSTRAND 100

716421-8740



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORR MÄLARSTRAND 100

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-05-18.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-18

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten System 5. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 56 bostadsrätter om totalt 3 319 kvm och 2 lokaler om 369 kvm.

Lägenhetsfördelning:

23 st - 1 rum och kök

18 st - 2 rum och kök

8 st - 3 rum och kök

8 st - 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring med Bostadsrätternas fastighetsförsäkring, samt bostadsrättstillägg. Försäkringen är förmedlad genom Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Styrelsens sammansättning

Annika Norström	Ordförande
Henrik Biverstål	Sekreterare
Roger Eriksson	Kassör
Magnus Löfvenberg	Styrelseledamot
Markus Hultberg	Styrelseledamot
Mikael Berglund	Styrelseledamot

Valberedning

Jenny Berglund och Mats Thelin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamötena.

Revisorer

Tomas Pousette	Revisor	Medlemsrevisor
Niclas Wärenfeldt	Revisor	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2001	Nya elstigar
2001-2005	Stamrening
2007-2009	Trapphus och balkongdörrar målades om
2015-2016	Fasad- och takarbeten
2017	Källargolv i tvättstuga målades om
2017-2018	Energisparprojekt samt utbyte av undercentral
2018	Torkskåp i tvättstuga utbytt
2020	Belysning källare
2021	Hisskorgsrening och byte av hissdator

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	HSB Stockholm
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Mark- och yttre skötsel	HSB Mark & Trädgård
Vatten- och avfall	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elhandel	Vattenfall AB
Elnät	Ellevio
Kabel TV & Bredband	Tele2 AB (f.d ComHem)
Öppet leverantörsneutralt bredbandsfibernät	Telia Open Fiber
Snöskottning	Service EMJ Entreprenad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Renovering av 8 st otäta rökkanaler tillhörande skorstensstam 2, har skett till en total kostnad om 376 802 kr.

Hissen har åtgärdats till en kostnad om 106 913 kr, varav 85 658 kr avser hisskorgsrenovering och 21 255 kr avser byte av hissdator.

Utbyte av armaturer har skett i källar- och vindsutrymmen till en kostnad om 93 080 kr.

En ny entrématta har införskaffats för 39 113 kr.

Energimätare har installerats till en kostnad om 74 985 kr.

Mäklararvode om 35 778 kr ex. moms, har utbetalats för förmedling av kommersiell hyresgäst gällande lokal 2.

Ovan nämnda engångskostnader summerar till 734 782 kr.

Föreningens kommersiella lokaler har varit obelagda, med helt uteblivna lokalintäkter under perioden januari tom juli 2021. Fr.o.m. augusti 2021, erhåller föreningen intäkter från hyresgäst på lokal 3. Lokal nr 2, har varit obelagd under hela 2021. Detta har medfört lägre intäkter än normalt.

Föreningen har även haft extraordinära kostnader av engångskaraktär, eller sällan-förekommande karaktär. Dessa kostnader, uppgick till drygt 734 782 kr.

De lägre intäkterna och ökade engångskostnaderna, har påverkat resultat och kassaflöde. Då föreningen har haft en stark kassa och god likviditet, har detta kunnat hanterats utan att äventyra föreningens ekonomi. Föreningen har även efter dessa kostnader en god likviditet.

Engångskostnadernas bakomliggande åtgärder, innebär sannolikt positiva förbättringar för fastigheten och föreningen, som har positiv inverkan på fastighetens framtida underhållsbehov. Justerat för dessa engångskostnader, skulle föreningen ha erhållit ett signifikant positivt kassaflöde, även med samma lägre intäkter.

Övriga uppgifter

Föreningen har ingått 5-årigt hyresavtal med hyresgästen Kungsholms Bostadsrättsförvaltning, gällande kommersiell lokal 3 om totalt 175 kvm ink. lokaldel i källarplan.

Under verksamhetsåret var världen och samhället fortsatt drabbat av covid-19 pandemin. Utöver att det varit svårare att hitta nya hyresgäster till föreningens kommersiella lokaler, har pandemin inte haft någon större negativ påverkan på föreningen, varken under eller efter verksamhetsåret. Föreningens ekonomi och likviditet är fortsatt god.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 74 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Styrelsen har beviljat 5 andrahandsupplåtelser under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2022=1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp (2022=4 830 kronor) per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 765 764	3 246 068	3 212 395	3 172 568
Resultat efter fin. poster	-638 835	368 731	550 849	-502 833
Soliditet, %	58	58	58	55
Yttre fond	2 518 410	2 303 185	1 870 222	1 549 903
Taxeringsvärde	144 321 000	144 321 000	144 321 000	106 773 000
Bostadsyta, kvm	3 319	3 319	3 319	3 319
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	697	697	697	697
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 231	7 231	7 401	8 229
Genomsnittlig skuldränta, %	1,23	1,26	1,20	1,13
Belåningsgrad, %	42,70	42,18	42,70	46,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	36 178 461	-	-	36 178 461
Upplåtelseavgifter	6 672 648	-	-	6 672 648
Fond, yttre underhåll	2 303 185	-	215 225	2 518 410
Balanserat resultat	-10 840 507	368 731	-215 225	-10 687 001
Årets resultat	368 731	-368 731	-638 835	-638 835
Eget kapital	34 682 518	0	-638 835	34 043 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-11 134 113

Balanserat resultat	-10 687 001
Årets resultat	-638 835
Totalt	<u>-11 325 836</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	432 963
Att från yttre fond i anspråk ta	-624 686
	<u>-11 325 836</u>

Föreningens balanserade underskott är en följd av ett omfattande flerårigt renoveringsprogram som medfört följande kostnader.

Fasadrenovering, balkongrenovering, takterass, ventilationssystem, frånluftsvärmepump och ny undercentral.

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 765 764	3 261 183
Rörelseintäkter		22 963	-1
Summa rörelseintäkter		2 788 727	3 261 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 098 339	-1 630 872
Övriga externa kostnader	7	-244 113	-168 544
Personalkostnader	8	-137 415	-134 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-682 272	-682 147
Summa rörelsekostnader		-3 162 139	-2 615 982
RÖRELSERESULTAT		-373 412	645 199
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 195	28 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-295 618	-304 818
Summa finansiella poster		-265 423	-276 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-638 835	368 731
ÅRETS RESULTAT		-638 835	368 731

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	56 210 788	56 893 060
Summa materiella anläggningstillgångar		56 210 788	56 893 060
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 210 788	56 893 060
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 183	19 942
Övriga fordringar	11	28 507	17 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	116 026	109 099
Summa kortfristiga fordringar		156 716	146 640
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 689 688	2 332 704
Summa kassa och bank		2 689 688	2 332 704
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 846 404	2 479 344
 SUMMA TILLGÅNGAR		59 057 192	59 372 404

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 851 109	42 851 109
Fond för yttre underhåll		2 518 410	2 303 185
Summa bundet eget kapital		45 369 519	45 154 294
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 687 001	-10 840 507
Årets resultat		-638 835	368 731
Summa fritt eget kapital		-11 325 836	-10 471 776
SUMMA EGET KAPITAL		34 043 683	34 682 518
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	19 000 000	12 000 000
Övriga långfristiga skulder		201 250	0
Summa långfristiga skulder		19 201 250	12 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		242 313	57 010
Skatteskulder		13 577	29 396
Övriga kortfristiga skulder		22 599	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	533 770	603 480
Summa kortfristiga skulder		5 812 259	12 689 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 057 192	59 372 404

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 332 704	2 059 789
Resultat efter finansiella poster	-638 835	368 731
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	682 272	682 147
Bokslutsdispositioner	0	-7 075
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	43 437	1 043 803
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 076	-54 782
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	122 373	-153 606
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	155 734	835 415
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	201 250	-562 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	201 250	-562 500
Årets kassaflöde	356 984	272 915
Likvida medel vid årets slut	2 689 688	2 332 704

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Norr Mälarstrand 100 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,15 %
Om- och tillbyggnad	2-2,17 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Fastighetsskatt	23 088	72 764
Försäkringsersättning	22 963	0
Hysesintäkter övr objekt	19 200	19 200
Hysesintäkter, bostäder	74 208	74 208
Hysesintäkter, lokaler	285 840	579 996
Hysesintäkter, p-platser	210 000	225 600
Rabatter lokaler moms	-154 464	0
Årsavgifter, bostäder	2 273 616	2 273 616
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 976	15 115
Övriga intäkter	19 300	683
Summa	2 788 727	3 261 182

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	14 894	25 743
Energideklarationer	0	9 792
Fastighetsskötsel	50 108	50 072
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 688	0
Sotning	18 568	10 972
Städning	70 009	61 191
Yttre skötsel / Snöröjning	183 455	86 265
Summa	341 722	244 035

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	121 937	138 008
Planerat underhåll	624 686	217 738
Summa	746 623	355 746

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	107 767	89 539
Sophämtning	33 362	23 592
Uppvärmning	442 144	375 421
Vatten	64 639	58 637
Summa	647 912	547 189

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	62 444	59 763
Fastighetsskatt	156 373	154 663
Kabel-TV	130 588	129 815
Självrisker	12 677	139 661
Summa	362 082	483 902

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Administration, kontor, övrigt	45 160	30 225
Ekonomisk förvaltning	92 843	90 339
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 408	0
Förbrukningsmaterial	3 595	3 514
Revisionsarvoden	20 984	20 972
Övriga externa tjänster	72 122	23 494
Summa	244 113	168 544

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	31 415	31 420
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Webbansvarig	6 000	3 000
Summa	137 415	134 420

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	295 559	304 767
Övriga räntekostnader	59	51
Summa	295 618	304 818

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65 954 737	65 954 737
Markanläggningar	85 637	85 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>66 040 374</u>	<u>66 040 374</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 147 314	-8 465 167
Årets avskrivning	-682 272	-682 147
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 829 568</u>	<u>-9 147 314</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>56 210 788</u>	<u>56 893 060</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	18 416 700	18 416 700
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 992 000	41 992 000
Taxeringsvärde mark	102 329 000	102 329 000
Summa	144 321 000	144 321 000
Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	7 631
Skattekonto	28 507	9 969
Summa	28 507	17 600
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	13 349	0
Försäkringspremier	20 935	20 572
Förvaltning	26 239	0
Kabel-TV	32 653	63 254
Räntor	3 041	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 809	25 273
Summa	116 026	109 099

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek AB	2023-03-01	0,92 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,34 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-30	1,07 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2031-03-30	1,57 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,36 %	4 000 000	0
Stadshypotek AB	2025-03-30	0,79 %	3 000 000	0
Stadshypotek AB	Löpande	1,05 %	0	7 000 000
Summa			24 000 000	24 000 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>5 000 000</i>	<i>12 000 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 000 000.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	22 000	24 000
El	9 451	12 081
Förutbetalda avgifter/hyror	261 715	217 119
Löner	103 000	183 000
Sociala avgifter	31 577	56 556
Uppl kostn renhållningsavg	0	4 602
Uppl kostn rep och underhåll	0	27 156
Uppvärmning	64 883	41 091
Utgiftsräntor	0	27 804
Vatten	10 797	10 071
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 347	0
Summa	533 770	603 480

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	28 280 000	28 280 000
Summa	28 280 000	28 280 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Styrelsen har beslutat att införskaffa el-laddpunkter på 11 av föreningens 14 parkeringsplatser.
- Föreningen har ingått ett 5-årigt hyresavtal fr.o.m. april 2022, med ny kommersiell hyresgäst, gällande lokal 2.
- Det har förekommit stopp i avlopp i kommersiell lokal 3, orsakat av stenar i avloppsröret. Stenarna är avlägsnade efter slamsugning. Identifiering av grundorsak och åtgärd kvarstår. Detta kan medföra en inte oväsentlig kostnad.
- Styrelsen har tagit fram förslag på Hållbarhetspolicy, som respons på motion om Miljöpolicy på 2020 års stämma. Motionen justerades och stämman röstade för att det skulle tas fram en Hållbarhetspolicy. Styrelsen avser att presentera framtaget förslag till Hållbarhetspolicy, vid 2022 års stämma.
- Styrelsen har beslutat att lägga om ett (1) lån om 5 MSEK som har villkorsändring 30/3 2022, till 90 dagars bindningstid. (Föreningen har totalt 24 MSEK i lån, fördelat på 6 st. lån.)
- Styrelsen fortsätter att arbeta för att förändra fastighetens entré, i syfte att byta ut aluminiumpartier, för att efterlikna fastighetens original uppförande.

Situationen i Ukraina och sanktionerna mot Ryssland, innebär en potentiell risk för ökade kostnader. Energikostnaderna är de kostnader som identifierats kan öka mest. Sådana eventuella kostnadsökningar, har dock begränsad påverkan på 2022. Detta pga att fjärrvärmepriserna är låsta för 2022, samt att elhandelspriset är bundet till oktober 2022. Föreningen har en god beredskap för sådana eventualiteter, genom en god ekonomi och likviditet.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Annika Norström
Ordförande

Roger Eriksson
Kassör

Magnus Löfvenberg
Styrelseledamot

Henrik Biverstål
Sekreterare

Markus Hultberg
Styrelseledamot

Mikael Berglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Medlemsrevisor
Tomas Pousette
Revisor

Borevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 624210069b676a7100f359a7

Finalized at: 2022-04-10 20:59

Title: ÅR 2021_Brf Norr Mälarstrand 100, 716421-8740.pdf

Digest: 04daca8a87e543231a3777b10b44d0ecc1082aa017146e5d613cb4dc23be4c06

Initiated by: roger.eriksson.laglado@gmail.com (roger.eriksson.laglado@gmail.com) via BRF Norr Mälarstrand 100 716421-8740

Signees:

- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2022-04-10 20:59 with Swedish BankID (19790603-XXXX)
- DAN TOMAS POUSETTE signed at 2022-03-29 14:49 with Swedish BankID (19500409-XXXX)
- Mikael Berglund signed at 2022-03-29 10:53 with Swedish BankID (19630808-XXXX)
- MARKUS HULTBERG signed at 2022-03-28 23:13 with Swedish BankID (19800402-XXXX)
- Johan Henrik Biverstål signed at 2022-04-05 08:10 with Swedish BankID (19770918-XXXX)
- Hans Magnus Löfvenberg signed at 2022-04-04 20:52 with Swedish BankID (19610810-XXXX)
- ROGER ERIKSSON signed at 2022-03-28 22:06 with Swedish BankID (19710105-XXXX)
- Åsa Annika Berit Norström signed at 2022-03-30 12:27 with Swedish BankID (19650806-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norr Mälarstrand 100, org.nr. 716421-8740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norr Mälarstrand 100 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norr Mälarstrand 100 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den / 2022

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Tomas Pousette
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DAN TOMAS POUSETTE

Internrevisor

Serienummer: 19500409xxxx

IP: 176.78.xxx.xxx

2022-04-05 15:33:14 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2022-04-10 19:00:44 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>