Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe

Org.nr: 769630-2897

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe, organisationsnummer 769630-2897, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får endast antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015.
Ekonomisk plan registrerades år 2016.
Föreningens gällande stadgar registrerades år 2021.
Föreningen förvärvade fastigheten år 2016.

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2016.
I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 47 bostadsrätter.
Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Beräkningsmetod insats
Andelstal.

Beräkningsmetod årsavgift
Andelstal.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt.

Försäkring
Fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Beskattning
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt - Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017. Detta innebär att bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 (2033) utgår full fastighetsavgift. Däremot betalar föreningen fastighetsskatt för sin andel av garaget tillhörande Gemensamhetsanläggningen baserat på eget taxeringsvärde.

Styrelse

Ordförande	Lars Wallin
Ledamot	Thomas Lundberg
Ledamot	Per Clarin
Ledamot	Reidun Brunbäck
Suppleant	Olof Lind
Suppleant	Lisbeth Westerlund

Revisor

Extern	Daniel Bohlin
	Advertus Revision AB

Valberedning
Valberedningen har bestått av Olof Forsman (sammankallande) och Sonja Olsson samt som supplent Greger Nylén.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.
På stämman deltog 20 närvarande och 13 poströstande medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ceremonien 8.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar samt del av bostadshus med totalt fem våningar med totalt 47 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3780 m². Föreningen disponerar över 40 parkeringsplatser varav 34 i garage på yta om 818 m².

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns fyra hissar, entréer, trapphus, postboxar, gemensamhetslokal med RWC, gästrum/övernattningslägenhet med dusch och WC, tvättstuga, miljö/soprum, cykelrum, rullstolsförråd och städrum. Det finns även tre stycken extra förråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende garage, gård, dagvattenhantering, markparkering, hantering av spillvatten, naturmark och belysning, gemensamt med Ceremonien 9 och 5 (Brf Nockeby Terrass och Brf Nockebylunden). Fastighetsförvaltningen sköts av Bredablick, markskötseln av Hillbillies och vinterskötseln av Markservice Stockholm.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätt till utrymningsväg via huvudentré samt rätt till att utnyttja område för sopkasuner. Fastigheten belastas av avtalsservitut med ändamålet ledningar för fjärrvärmedistribution. Fastigheten belastas även av ett servitut för Ceremonien 5 rätt att nyttja, bibehålla och förnya befintliga spillvattenledningar.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning till fond för yttre underhåll görs sedan förra året med 73 kr/m². Behovet är beräknat utifrån underhållsplanen som sträcker sig över 60 år och inkluderar all väsentliga åtgärder. För att täcka hela underhållsbehovet har hänsyn tagits till föreningens årliga amorteringsplan på 1 300 000 kronor för fastighetslånen.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: Bostäder 2017 och lokaler 2016
Värdeår: Bostäder 2017 och lokaler 2016

Totalyta (m²):	**4 598**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
2 rok	14	778
3 rok	19	1 574
4 rok	14	1 428
Summa	**47**	**3 780**

Garage och P-platser

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
40	40	586 900

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group AB
Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel och förvaltning)	WIAB
Parkeringsbevakning utomhus	Securitas
Parkeringsförvaltning	ABRF Group AB
Bredband och TV	Telia
Digital mätning och styrning	Egain, KTC och Brunata
Energi	Stockholm Exergi, Ellevio och Fortum
Städning	Städpoolen och Miljöhuset
Hisservice	Kone

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Lackning entrépartier av ek	2022	före plan
Spolning stammar	2024	enligt plan
Byte vitvaror och maskiner i tvättstuga	2028	enligt plan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Konsekvenserna av efterdyningarna av pandemin med komponent brist, Putins invasion av Ukraina och en alltför lätt penningpolitik under lång tid har fått inflation att explodera och tvingat centralbankerna höja sina styrräntor, vilket har slagit igenom på finanserna med kraftigt höjda ränte- och energikostnader.

Två lån har har förlängts till nya räntesatser i september och ökat räntekostnaderna med 72 Tkr.

Elkostnaderna steg med 30% (51 Tkr) trots 14% minskad förbrukning. Effekterna har inte slagit igenom fullt ut under 2022 utan väntas påverka föreningen under kommande år. För att möta fortsatta kostnadsökningar beslutades om avgiftshöjningar från och med 1 januari 2023 för bostaden +15%, varmvatten +30%, extraförråd +20%, parkering +100 kr/mån.

Under året har den 5-åriga garantibesiktningen genomförts. Inga väsentliga brister kvarstår som inte kommer omhändertas av JM. Särskilt fokus har lagts på installationer gällande brandsäkerheten.

Entrédörrarna har kompletterats med elektroniska nycklar för att underlätta inpassagerna samt minska konsekvenserna av borttappade nycklar. Dörrarna har kompletterats med elkontakter för att kunna koppla bort dörrstängarna då dörrarna behöver lämnas i öppet läge. Vidare har träpartierna vid entréerna renoverats under året.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	74
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	8
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 (5) bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	70

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 447	3 383	3 345	3 386
Årsavgifter, tkr	2 643	2 643	2 643	2 643
Resultat efter finansiella poster, tkr	171	332	396	435
Soliditet, %	84	84	83	83
Föreningen, kr				
Räntekänslighet %	16.8	17.3	18	18.7
Bokfört värde på fastigheten per m² bostadsrättsyta kr	74 939	75 283	75 627	75 971
Fastighetens belåninggrad %	15.64	16.02	16.62	17.25
Snitträntа, %	1,71	0,80	0,94	0,94
Bostadsrätten, kr				
Sparande/kvm bostadsrättsyta	344	503	536	344
Energikostnad/kvm bostadsrättsyta	107	95	74	81
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	699	699	699	695
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	45	88	105	115
Låneskuld till kreditinstitut/kvm bostadsrättsyta	11 720	12 063	12 566	13 102

Definitioner:

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Räntekänslighet definieras som krav på ökning av nettoomsättning som följer av en räntehöjning på 1%.
Fastighetens belåningsgrad definieras som låneskulden i förhållande till bokfört värde på fastigheten.
Snitträntа definieras som genomsnittlig räntesats på låneskulden per balansdagen.
Sparande definieras som amorteringar på skulder till kreditinstitut.
Energikostnaden avser kostnader för värme och el.

Ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten samt av uthyrning av garageplatser till externa hyresgäster.

Under året har föreningen amorterat 1 300 000 kronor (1 900 000 kr} vilket är i linje med rådande amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva. Den långsiktiga planen för amorteringar ligger på 1 300 000 kronor per år. Extra amorteringar utöver plan görs med befintlig likviditet för att minska ränterisken och förränta likvida medel. Detta kommer övervägas då ett lån skall förlängas i september.

Avgiften för varmvatten har höjts till 72 kr/m² (ex moms). Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 732 kr/m². Denna ökar till 838 kr/m² för 2023 som följd av gjorda höjningar vid årsskiftet.

För 2023 planeras inga ytterligare höjningar av avgifterna men kan inte uteslutas i rådande ekonomiska läge.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 666 000	94 999 000	387 450	964 205	332 444	239 349 099
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			275 940	-275 940		0
Balanseras i ny räkning				332 444	-332 444	0
Årets resultat					170 633	170 633
Belopp vid årets utgång	**142 666 000**	**94 999 000**	**663 390**	**1 020 709**	**170 633**	**239 519 732**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 020 709
Årets resultat	170 633
Totalt	**1 191 342**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	275 940
Balanseras i ny räkning	915 402
Totalt	**1 191 342**

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	*2*	3 446 560	3 382 810
Övriga rörelseintäkter	*3*	660	-574
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**3 447 220**	**3 382 236**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-1 271 445	-1 125 753
Administration och förvaltning	*5*	-156 402	-145 282
Personalkostnader	*6*	-51 799	-53 071
Avskrivningar	*7*	-1 300 794	-1 300 794
Summa Rörelsekostnader		**-2 780 440**	**-2 624 900**
RÖRELSERESULTAT		**666 780**	**757 336**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 149	-424 892
Summa Finansiella poster		**-496 147**	**-424 892**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**170 633**	**332 444**
RESULTAT FÖRE SKATT		**170 633**	**332 444**
ÅRETS RESULTAT		**170 633**	**332 444**

1713

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	283 269 780	284 570 574
Summa materiella anläggningstillgångar		**283 269 780**	**284 570 574**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**283 269 780**	**284 570 574**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		655 003	698 405
Övriga fordringar	*9*	1 386 408	1 010 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 953	49 657
Summa kortfristiga fordringar		**2 130 364**	**1 758 203**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 740	5 481
Summa kassa och bank		**3 740**	**5 481**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 134 104**	**1 763 684**
SUMMA TILLGÅNGAR		**285 403 884**	**286 334 258**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		237 665 000	237 665 000
Fond för yttre underhåll		663 390	387 450
Summa bundet eget kapital		**238 328 390**	**238 052 450**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 020 709	964 205
Årets resultat		170 633	332 444
Summa fritt eget kapital		**1 191 342**	**1 296 649**
SUMMA EGET KAPITAL		**239 519 732**	**239 349 099**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10,11*	34 860 000	26 650 000
Summa långfristiga skulder		**34 860 000**	**26 650 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10,11*	9 440 000	18 950 000
Leverantörsskulder		72 690	90 949
Skatteskulder		82 850	72 140
Övriga skulder		27 311	6 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 401 301	1 216 039
Summa kortfristiga skulder		**11 024 152**	**20 335 159**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**285 403 884**	**286 334 258**

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		170 633	332 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 300 794	1 300 794
Summa		1 471 427	1 633 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 471 427	1 633 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av hyresfordringar		43 402	-681 236
Förändring av kortfristiga fordringar		-48 859	-35 206
Förändring av leverantörsskulder		-18 259	31 391
Förändring av kortfristiga skulder		217 252	641 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 664 963	1 589 924
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-1 300 000	-1 900 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 300 000**	**-1 900 000**
Årets kassaflöde		364 963	-310 076
Likvida medel vid årets början		**941 208**	**1 251 284**
Likvida medel vid årets slut		**1 306 171**	**941 208**

173

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016: 10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod*
Byggnad	120

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentrepenadkontraktet tecknades med entreprenören använts.

Avskrivningsprincip
Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens fond far yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

PIJ

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	2 642 571	2 642 565
Hyresintäkter		
Lokaler	30 810	16 800
Garage och p-platser	586 900	545 900
Bredband	124 080	124 080
Övriga hyresintäkter	1 200	1 200
	742 990	**687 980**
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 454	8 316
Debiterade vatten- och energikostnader	47 545	31 949
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	5 000	12 000
	60 999	**52 265**
Totalt nettoomsättning	**3 446 560**	**3 382 810**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	660	-574
Totalt övriga rörelseintäkter	**660**	**-574**

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	220 270	169 114
Uppvärmning	184 572	188 926
Vatten och avlopp	53 046	60 413
Sophämtning	46 663	44 157
	504 551	**462 610**
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	11 556
Hissbesiktning	25 036	1 560
Brandskydd	5 000	0
Övrig funktionell anläggningsservice	2 520	0
	32 556	**13 116**
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	85 408	98 471
Fastighetsstäd	61 990	69 912
Fastighetsstäd extra	33 792	0
Matthyra	23 536	23 640
Övriga köpta tjänster	47 979	48 326
	252 705	**240 349**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	123 136	124 492
Övriga driftkostnader		
Försäkring	38 104	35 040
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 780	36 070
Gemensamhetsanläggningar	196 195	185 224
	281 079	**256 334**
Reparationer		
Reparationer	56 998	0
Byggnad	0	2 460
Gemensamma utrymmen	0	2 212
Övriga reparationer	0	3 126
	56 998	**7 798**
Underhåll		
Material	20 419	21 053
Totalt operativ drift och underhåll	**1 271 445**	**1 125 753**

PB

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	6 000	5 034
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	56 380	55 000
Extra ekonomisk förvaltning	10 678	8 316
	67 058	**63 316**
Revision		
Revisionsarvode	14 750	36 875
Kommunikation		
Telefon	1 387	377
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	46 909	23 116
Övriga administrativa kostnader	18 682	14 877
Övriga kostnader	1 615	1 687
	67 207	**39 680**
Totalt administration och förvaltning	**156 402**	**145 282**

Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	47 000	47 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	4 799	6 071
Totalt personalkostnader	**51 799**	**53 071**

Not 7. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	1 300 794	1 300 794
Totalt avskrivningar	**1 300 794**	**1 300 794**

DB

Not 8. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	156 091 320	156 091 320
Anskaffningsvärde mark	134 003 680	134 003 680
Utgående anskaffningsvärden	**290 095 000**	**290 095 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 524 426	- 4 223 632
Årets avskrivningar	- 1 300 794	- 1 300 794
Utgående avskrivningar	**-6 825 220**	**-5 524 426**
Utgående redovisat värde	**283 269 780**	**284 570 574**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Byggnad	123 678 000	88 607 000
Mark	65 000 000	45 000 000
	188 678 000	**133 607 000**

Not 9. Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	72 291	36 270
Klientmedel/Nordea	1 302 431	935 727
Avräkningskonto ABRF	3 864	38 144
Andra kortsiktiga fordringar	7 822	0
Summa	**1 386 408**	**1 010 141**

Not 10. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	52 450 000	52 450 000
Summa:	**52 450 000**	**52 450 000**

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Svenska Handelsbanken AB-395656	2024-09-01	0,60 %	9 125 000	9 385 000
Svenska Handelsbanken AB-395655	2024-09-01	0,60 %	9 125 000	9 385 000
Svenska Handelsbanken AB 301711	2023-09-01	0,81 %	8 400 000	8 660 000
Svenska Handelsbanken AB 506893	2025-09-01	3,29 %	9 125 000	9 385 000
Svenska Handelsbanken AB 506896	2027-09-01	3,30 %	8 525 000	8 785 000
Summa skulder till kreditinstitut			**44 300 000**	**45 600 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 440 000	-18 950 000
			34 860 000	**26 650 000**

*Varav nästa års amortering 1 040 000 kronor.

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett GA projekt med Incharge med syfte att byta ut laddstationerna i garaget kommer genomföras under våren. Individuell mätning av elen behövs för en långsiktig hållbar användning. Utbyggnad i egen takt kommer möjliggöras. Elstöd förväntas utbetalas under våren när myndigheterna fattat sina beslut. Styrelsen ser över möjligheterna för att hushålla med energianvändningen.

Underskrifter

den 19/4 2023

Lars Wallin

Thomas Lundberg

Per Clarin

Reidun Brunbäck

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Advertus Revision AB

Daniel Bohlin
Auktoriserad Revisor

advertus
REVISION & REDOVISNING

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe, Org nr 769630-2897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

VB

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 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 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 Nockeby Backe för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

advertus
REVISION & REDOVISNING

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.

Bromma den 21 april 2023

Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor