Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe

Org.nr: 769630-2897

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning **Sida**

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

1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe, organisationsnummer 769630-2897, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. 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	Olof Lind
Suppleant	Per Clarin
Suppleant	Anders Linde

Revisor

Extern	Marcus Petersson
	Öhrlings PricewaterhauseCoopers AB.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är även suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Lönnberger sammankallande, och Reidun Brunbäck samt som supplenter Greger Nylén och Lisbeth Westerlund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-20.
På stämman deltog 7 närvarande och 29 poströstade medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 12 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 f.d. Green Landscaping.

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 har tidigare gjorts i enlighet med ekonomisk plan fram till 2021 beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea. Styrelsen föreslår föreningsstämman 2022 att höja denna avsättning till 73 kr/m². Behovet är påkallat av den underhållsplan som nu tagits fram under året. Den sträcker sig över 60 år och inkluderar alla väsentliga åtgärder. För att täcka underhållsbehovet har hänsyn tagits till föreningens årliga amorteringsplan på 1 300 000 kronor för fastighetslånen. Föreningen har nybyggnadsgaranti fram till juli 2022, då en 5 årig garantibesiktning kommer att göras. Eventuella fel och brister som konstateras kommer att åtgärdas. Inga större underhållsåtgärder planeras inom de närmaste åren.

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	588 000

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group AB
Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel och förvaltning)	WIAB
Parkeringsbevakning utomhus	Securitas
Parkeringsförvaltning	ABRF Group AB

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden till augusti 2022. Årskostnaden därefter beräknas till 48 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av pandemin förorsakad av Covid-19 och dess varianter följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Någon ekonomiska inverkan har pandemin inte haft.

Energideklaration har uppdaterats med resultat att föreningens byggnadsenergiklass höjts till B (C). Detta ökar värdet på föreningen inte minst genom att finansieringsvillkoren förbättrats.

60-årig underhållsplan är framtagen och ny avsättning till underhållsfond föreslås. Denna fråga ingår numera i den årliga budgetprocessen. Nya avtal om uthyrning av garageplatser till externa hyresgäster har träffats, vilket möjliggjort att alla platser var uthyrda i december.

Under året har fem (fyra) bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	76
Tillkommande medlemmar under året	5
Avgående medlemmar under året	7
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	74

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 383	3 345	3 386	3 397
Årsavgifter, tkr	2 643	2 643	2 643	2 643
Resultat efter finansiella poster, tkr	332	396	435	409
Soliditet, %	84	83	83	82
Föreningen, kr				
Bokfört värde på fastigheten per m² boarea kr	75 283	75 627	75 971	76 316
Fastigheten belåninggrad %	16.02	16.6	17.3	17.6
Snittränta, %	0,80	0,94	0,94	0,94
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	699	699	695	695
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	88	105	115	108
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 063	12 566	13 102	13 446

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Snittränta definieras som genomsnittlig räntesats på låneskulden per balansdagen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som låneskulden i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 900 000 kronor (2 025 000 kr) vilket är mer än avtalad amorteringsplan och mer än den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio. Den långsiktiga planen för amorteringar ligger på 1 300 000 kronor per år. Extra amorteringar görs utöver plan för att minska ränterisken och förränta likvida medel i rådande lågränteklimat.

Framtida utveckling och årsavgifter

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.

Avgift för varmvatten har (exkl. moms) debiterats med 35,2 kr/m³. Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 732 kr/m². För 2022 planeras inga höjningar av årsavgifterna för bostäder.

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	274 050	681 336	396 269	239 016 655
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			113 400		-113 400	0
Balanseras i ny räkning				282 869	-282 869	0
Årets resultat					332 444	332 444
Belopp vid årets utgång	**142 666 000**	**94 999 000**	**387 450**	**964 205**	**332 444**	**239 349 099**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	964 205
Årets resultat	332 444
Totalt	**1 296 649**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	275 940
Balanseras i ny räkning	1 020 709
Totalt	**1 296 649**

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 382 810	3 345 228
Övriga rörelseintäkter	3	-574	65
Summa Rörelseintäkter		**3 382 236**	**3 345 293**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 125 753	-969 706
Administration och förvaltning	5	-145 282	-140 023
Personalkostnader	6	-53 071	-80 314
Avskrivningar	7	-1 300 794	-1 300 761
Summa Rörelsekostnader		**-2 624 900**	**-2 490 804**
RÖRELSERESULTAT		**757 336**	**854 489**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 892	-458 290
Summa Finansiella poster		**-424 892**	**-458 220**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**332 444**	**396 269**
RESULTAT FÖRE SKATT		**332 444**	**396 269**
ÅRETS RESULTAT		**332 444**	**396 269**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	284 570 574	285 871 368
Summa materiella anläggningstillgångar		284 570 574	285 871 368
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		284 570 574	285 871 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		698 405	17 169
Övriga fordringar	*9*	1 010 141	1 282 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 657	52 510
Summa kortfristiga fordringar		1 758 203	1 351 837
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 481	5 481
Summa kassa och bank		5 481	5 481
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 763 684	1 357 318
SUMMA TILLGÅNGAR		286 334 258	287 228 686

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		237 665 000	237 665 000
Fond för yttre underhåll		387 450	274 050
Summa bundet eget kapital		**238 052 450**	**237 939 050**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		964 205	681 336
Årets resultat		332 444	396 269
Summa fritt eget kapital		**1 296 649**	**1 077 605**
SUMMA EGET KAPITAL		**239 349 099**	**239 016 655**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10, 11*	26 650 000	27 430 000
Summa långfristiga skulder		**26 650 000**	**27 430 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10, 11*	18 950 000	20 070 000
Leverantörsskulder		90 949	59 558
Skatteskulder		72 140	72 140
Övriga skulder		6 031	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 216 039	580 333
Summa kortfristiga skulder		**20 335 159**	**20 782 031**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**286 334 258**	**287 228 686**

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		332 444	396 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 300 794	1 300 761
Betald skatt		0	-285
Summa		1 633 238	1 696 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 633 238	1 696 745
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av hyresfordringar		-681 236	-17 169
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 206	-7 951
Förändring av leverantörsskulder		31 391	16 109
Förändring av kortfristiga skulder		641 737	-28 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 589 924	1 659 183
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-1 900 000	-2 025 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 900 000**	**-2 025 000**
Årets kassaflöde		-310 076	-365 817
Likvida medel vid årets början		**1 251 284**	**1 617 101**
Likvida medel vid årets slut		**941 208**	**1 251 284**

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 totalentreprenadkontraktet 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.

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	2 642 565	2 642 565
Hyresintäkter		
Lokaler	16 800	16 800
Garage och p-platser	545 900	513 400
Bredband	124 080	124 080
Övriga hyresintäkter	1 200	1 200
	687 980	**655 480**
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 316	0
Avgift andrahandsupplåtelse	0	3 098
Debiterade vatten- och energikostnader	31 949	35 385
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	12 000	8 700
	52 265	**47 183**
Totalt nettoomsättning	**3 382 810**	**3 345 228**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	-572	65
Totalt övriga rörelseintäkter	**-572**	**65**

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	169 114	113 196
Uppvärmning	188 926	165 854
Vatten och avlopp	60 413	56 299
Sophämtning	44 157	46 180
	462 610	**381 529**
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	11 556	0
Hissbesiktning	1 560	0
	13 116	**0**
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	98 471	101 048
Fastighetsstäd	69 912	65 226
Fastighetsstäd extra	0	6 456
Matthyra	23 640	23 640
Övriga köpta tjänster	48 326	45 635
	240 349	**242 005**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	124 492	120 896
Övriga driftkostnader		
Försäkring	35 040	28 366
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 070	36 070
Gemensamhetsanläggningar	185 224	147 042
	256 334	**211 478**
Reparationer		
Byggnad	2 460	1 539
Gemensamma utrymmen	2 212	12 259
Övriga reparationer	3 126	0
	7 798	**13 798**
Underhåll		
Material	21 053	0
Totalt operativ drift och underhåll	**1 125 753**	**969 706**

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	5 034	5 184
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	55 000	61 216
Extra ekonomisk förvaltning	8 316	938
	63 316	**62 154**
Revision		
Revisionsarvode	36 875	38 397
Kommunikation		
Telefon	377	309
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	23 116	11 974
Bankkostnader	0	2 147
Övriga administrativa kostnader	14 877	6 256
Övriga kostnader	1 687	13 602
	39 680	**33 979**
Totalt administration och förvaltning	**145 282**	**140 023**

Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	47 000	70 950
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	6 071	9 364
Totalt personalkostnader	**53 071**	**80 314**

Not 7. Avskrivningar	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	1 300 794	1 300 761
Totalt avskrivningar	**1 300 794**	**1 300 761**

Not 8. Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	- 4 223 632	- 2 922 871
Årets avskrivningar	- 1 300 794	- 1 300 761
Utgående avskrivningar	**-5 524 426**	**-4 223 632**
Utgående redovisat värde	**284 570 574**	**285 871 368**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Byggnad	88 607 000	88 607 000
Mark	45 000 000	45 000 000
	133 607 000	**133 607 000**

Not 9. Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	36 270	36 355
Klientmedel/Nordea	935 727	242 401
Klientmedel/Handelsbanken	0	1 003 402
Avräkningskonto ABRF	38 144	0
Summa	**1 010 141**	**1 282 158**

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Stadshypotek	2024-09-01	0,60 %	9 385 000	9 645 000
Stadshypotek	2024-09-01	0,60 %	9 385 000	9 645 000
Stadshypotek	2023-09-01	0,83 %	8 660 000	8 920 000
Stadshypotek	2022-09-01	0,85 %	9 385 000	9 645 000
Stadshypotek	2022-09-01	1,17 %	8 785 000	9 645 000
Summa skulder till kreditinstitut			**45 600 000**	**47 500 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut *			-18 950 000	-20 070 000
			26 650 000	**27 430 000**

*Varav nästa års amortering 780 000 kronor.

Not 11. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	52 450 000	52 450 000
Summa:	**52 450 000**	**52 450 000**

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ryssland har invaderat Ukraina och USA och EU har svarat med kraftfulla ekonomiska sanktioner mot Ryssland. En konsekvens som blir allt tydligare är ökande energipriser och medföljande inflation. För föreningens del betyder detta klart högre energikostnader än vad som planerats för. Räntehöjningar har även kommit närmare. Allt beroende på hur kriget utvecklas.

För att öka säkerheten i föreningens skalskydd och utnyttja vårt tekniskt avancerade passersystem har Styrelsen har köpt in och distribuerat taggar till alla medlemmar med målsättningen att ersätta nyckellåsen i ytterdörrarna. Taggarna kommer även ersätta kodlåsfunktionen för medlemmarna, vilket förenklar öppnandet och minskar slitaget. Införandet beräknas vara klart under Q2 2022.

Underskrifter

Stockholm den 6 / 4 2022

Lars Wallin
Ordförande

Thomas Lundberg
Ledamot

Olof Lind
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04-07
Öhrlings PricewaterhauseCoopers AB.

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe, org.nr 769630-2897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2022-04-07
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor