Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe

769630-2897

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

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 i första hand 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Ceremonien 8 i Stockholm kommun.

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

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 Green Landscaping.

Föreningen har erhållit eget taxeringsvärde för sin andel av garaget.

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
Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Föreningen har nybyggnadsgaranti fram till 2023, då en 5 årig garantibesiktning kommer att göras och eventuella fel och brister som konstateras kommer att åtgärdas. I slutet av 2020 upphandlade styrelsen en långsiktig underhållsplan i syfte att kunna förbättra kunskapen om kommande underhållskostnader och därmed avsättningsbehov. Resultatet kommer att föredras styrelsen under våren 2021.

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. Avgift för varmvatten har (exkl. moms) debiterats med 35,2 kr/m³.

Under år 2020 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.

Föreningens skattemässiga status
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.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 (2033) utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal med WIAB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och fastighetsservice.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 (2023) beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal med JM@home AB för ekonomisk förvaltning. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den första januari 2021 är ABRF Group AB (allabrf).

Parkeringsförvaltning
Föreningen står för förvaltningen och JM@home AB vad avser hyran. Securitas handhar pakeringsbevakningen utan kostnad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Mot bakgrund av utbrottet av det nya Coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Under året har fyra (fyra) bostadsrätter överlåtits. Under året har ingen (en) lägenhet upplåtits i andrahand.

Under året har två hjärtstartare införskaffats genom Medigo.

Föreningens ekonomi
Föreningens långfristiga lån
Under året har föreningen amorterat 2 025 000 kronor (1 300 000 kr) vilket är mer än i amorteringsplan och mer än den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Den extra amortering är gjort för att dra ner ränterisken och förränta kassabehållningen i ett noll-ränte klimat. Sammantaget blev resultatutfallet för helåret ca 50 000 bättre än budget. Vidare har kostnaderna för uppvärmning och el blivit betydligt lägre än budget beroende på både hög temperatur och låga elpriser. Dessa gynnsamma omständigheter kommer förmodligen inte kunna upprepas under 2021. Införande av moms på IMD, för föreningens del varmvatten, har från vår momsregistreing 2020-07-01 reducerat varmvattenintäkterna med 4 300 kronor. Detta har motverkats av minskade vattenkostnader för ingående moms med motsvarade belopp.

Medlemsinformation

Antallet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 76 (73).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 10 juni 2020 haft följande sammansättning:

Anders Löfgren	Ledamot	Ordförande
Olof Lind	Ledamot	
Thomas Lundberg	Ledamot	
Per Clarin	Ledamot	
Anita Rehn	Ledamot	
Gunlög Lusensky	Suppleant	
Catherine Wallin	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 (12) protokollförda sammanträden. Under året har extra föreningsstämma hållits den 10 december 2020 då det beslutades att ändra på fem punkter i stadgarna. Punkt ett berör en formulering som behövdes ändras för att säkerställa att regeln om medlems ålder inte kan förbigås. Punkt två till fem berörde formuleringar som bara var meningsfulla när föreningen var ny.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Marcus Petersson	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Lars-Olof Wallin	Sammankallande
Lena Jonson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 februari 2018.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Resultat enligt resultaträkningen tkr	396	435	409
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	1 301	1 301	1296
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 697	1 736	1705
Årets amorteringar tkr	-2 025	-1 300	-1300
Årets likvidöverskott tkr	-328	436	405

Nyckeltal

	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	3 345	3 386	3 397
Resultat efter finansiella poster tkr	396	435	409
Soliditet %	83,21	82,62	82,16
Bokfört värde på fastigheten per m² boarea kr	75 627	75 971	76 316
Lån per m² boarea kr	12 566	13 102	13 446
Genomsnittlig skuldränta %	0,94	0,94	0,94
Fastighetens belåningsgrad %	16,6	17,25	17,62

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 666 000	94 999 000	160 650	359 461	435 275
Disposition av föregående års resultat:			113 400	321 875	-435 275
Årets resultat					396 269
Belopp vid årets utgång	**142 666 000**	**94 999 000**	**274 050**	**681 336**	**396 269**

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande (kronor):

Balanserad vinst	681 336
Årets resultat	396 269
	1 077 605

Disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll	113 400
I ny räkning överföres	964 205
	1 077 605

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 345 293	3 385 773
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**3 345 293**	**3 385 773**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-974 784	-1 007 523
Övriga externa kostnader	4	-134 945	-108 434
Personalkostnader	5	-80 314	-60 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 300 761	-1 300 761
Summa rörelsekostnader		**-2 490 804**	**-2 477 265**
Rörelseresultat		**854 489**	**908 509**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	0
Räntekostnader		-458 290	-473 234
Summa finansiella poster		**-458 220**	**-473 234**
Resultat efter finansiella poster		**396 269**	**435 275**
Resultat före skatt		**396 269**	**435 275**
Årets resultat		**396 269**	**435 275**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 12	285 871 368	287 172 129
Summa materiella anläggningstillgångar		**285 871 368**	**287 172 129**
Summa anläggningstillgångar		**285 871 368**	**287 172 129**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 169	0
Övriga fordringar	7	1 282 158	1 604 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 510	44 559
Summa kortfristiga fordringar		**1 351 837**	**1 649 009**
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	5 481	12 651
Summa kassa och bank		**5 481**	**12 651**
Summa omsättningstillgångar		**1 357 318**	**1 661 660**
SUMMA TILLGÅNGAR		**287 228 686**	**288 833 789**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 665 000	237 665 000
Fond för yttre underhåll		274 050	160 650
Summa bundet eget kapital		**237 939 050**	**237 825 650**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		681 336	359 461
Årets resultat		396 269	435 275
Summa fritt eget kapital		**1 077 605**	**794 736**
Summa eget kapital		**239 016 655**	**238 620 386**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	27 430 000	48 225 000
Summa långfristiga skulder		**27 430 000**	**48 225 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 070 000	1 300 000
Leverantörsskulder		59 558	43 449
Skatteskulder		72 140	36 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	580 333	608 884
Summa kortfristiga skulder		**20 782 031**	**1 988 403**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**287 228 686**	**288 833 789**

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		396 269	435 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 300 761	1 300 761
Betald skatt		-285	36 070
Resultat efter finansiella poster		**1 696 745**	**1 772 106**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-17 169	75 240
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 951	60 795
Förändring av leverantörsskulder		16 109	16 284
Förändring av kortfristiga skulder		-28 551	-255 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 659 183**	**1 669 098**
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-2 025 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 025 000**	**-1 300 000**
Årets kassaflöde		**-365 817**	**369 098**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 617 101	1 248 003
Likvida medel vid årets slut		**1 251 284**	**1 617 101**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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 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.

Följande avskrivningstider tillämpas: Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 642 565	2 642 592
Årsavgifter bredband	124 080	124 080
Årsavgift varmvatten	35 385	37 909
Hyresintäkter garage/p-platser	513 400	547 701
Hyresintäkter förråd	16 800	16 800
Hyresintäkter övernattningslägenhet	8 700	13 800
Övriga intäkter	4 363	2 892
	3 345 293	**3 385 774**

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	165 854	177 660
El	113 196	127 663
Vatten	56 299	57 653
Sophämtning	46 180	31 156
IT-Kommunikation och TV	120 896	122 444
Teknisk förvaltning	0	81 876
Fastighetsförsäkring	28 366	27 686
Fastighetsskatt	36 070	36 070
Parkeringsavtal garage	0	47 923
Gemensamhetsanläggning	147 042	158 467
Entrémattor	23 640	23 814
Fastighetsskötsel	101 048	52 868
Förbrukningsinventarier	3 908	311
Övriga driftskostnader	132 285	59 626
	974 784	**1 005 217**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	62 154	59 376
Revisionsarvoden	38 397	24 500
IT-tjänster	3 637	5 355
Bankkostnader	2 147	2 278
Övriga externa kostnader	28 610	19 231
	134 945	**110 740**

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsesarvode och sociala avgifter.		
Styrelsearvode	70 950	53 278
Sociala kostnader	9 364	7 269
Styrelsesarvode och sociala avgifter.	**80 314**	**60 547**

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	290 095 000	290 095 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**290 095 000**	**290 095 000**
Ingående avskrivningar	-2 922 871	-1 622 110
Årets avskrivningar	-1 300 761	-1 300 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 223 632**	**-2 922 871**
Utgående redovisat värde	**285 871 368**	**287 172 129**
Taxeringsvärden byggnader	88 607 000	88 607 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	133 607 000	**133 607 000**
Bokfört värde byggnader	151 867 688	153 168 449
Bokfört värde mark	134 003 680	134 003 680
	285 871 368	**287 172 129**

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	36 355	0
Klientmedelskonto/Handelsbanken	1 003 402	1 604 450
Klientmedelskontot/Nordea	242 401	0
	1 282 158	**1 604 450**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	4 760	4 567
Förutbetald IT-kommunikation & TV	21 977	10 201
Upplupen intäkt varmvatten	13 600	15 000
Upplupen intäkt Ellevio, dubbelbetald faktura		10 836
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 173	3 955
	52 510	**44 559**

Not 9 Kassa & Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassa	5 481	6 385
Bank	0	6 266
	5 481	**12 651**

Not 10 Långfristiga skulder

ÅR	2020-12-31	2019-12-31
Nästa års amortering	780 000	1 300 000
Nästa års omförhandlade lån	19 290 000	0
Summa kortfristig del av föreningens lån	20 070 000	1 300 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	27 430 000	48 225 000
Summa skuld till kreditinstitut	47 500 000	49 525 000

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2020-12-31**	**Lånebelopp 2019-12-31**
*Stadshypotek	1,00	2021-09-01	9 645 000	9 905 000
*Stadshypotek	0,85	2021-09-01	9 645 000	9 905 000
Stadshypotek	1,17	2022-09-01	9 645 000	9 905 000
Stadshypotek	0,85	2022-09-01	9 645 000	9 905 000
Stadshypotek	0,83	2023-09-01	8 920 000	9 905 000
			47 500 000	**49 525 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			20 070 000	1 300 000

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkors ändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån som med villkorsändring under 2021 om sammanlagt 19 290 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	**2019-12-31**
Förutbetalda hyror & avgifter	242 401	267 327
Uppvärmning	19 452	22 049
Fastighetsel	13 344	11 147
Vatten/avlopp	10 387	18 572
Renhållning	5 499	4 751
Gemensamhetsanläggning	144 838	139 270
Styrelsearvode, inkl. sociala avgifter	47 808	45 956
Revisionsarvode	15 000	17 000
Upplupna räntekostnader	74 550	77 919
Övriga upplupna kostnader	7 054	4 893
	580 333	**608 884**

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	**2019-12-31**
Fastighetsinteckning	52 450 000	52 450 000
	52 450 000	**52 450 000**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av att corona pandemin fortsätter följer föreningen händelseutvecklingen. Vår bedömning är att den kommer få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen. Stämma kommer att avhållas genom poströstning på samma sätt som föregående år.

Stockholm den 24/3 2021

Anders Löfgren
Ordförande

Per Clarin

Olof Lind

Thomas Lundberg

Anita Rehn

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3 – 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers 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 2020.

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 2020 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 2020 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24/3 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor