

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Nockeby Backe

Org.nr 769630-2897

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 27 april 2016 förvärvat fastigheten Ceremonien 8 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 16 mars 2017.

Föreningen har tecknat avtal med Seniorsgården AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fyra våningar samt del av bostadshus i fem våningar med totalt 47 bostadsrättslägenheter, totala 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, miljörum/soprum, cykelrum, rullstolsförråd och städtrum. Föreningen har 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, gemensam med Ceremonien 9 och 5. (Brf Nockeby Terrass och Brf Nockebylund).

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras 160 000 kr per år för sin andel av kostnaderna för drift och underhåll.

Väsentliga servitut

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

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämförs dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

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 kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. 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.

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. Under år 2017 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 enligt ekonomisk plan 732 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2019.

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Föreningen har tecknat avtal med Q-park om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 31 december 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 3 maj 2016. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 3 maj 2016.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 23 augusti 2017.

Under året har föreningen amorterat 325 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2017.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2017 följande utseende:

Anskaffningskostnad	290 095 000	Insatser	142 666 000
		Upplåtelseavgifter	94 999 000
		Lån	52 450 000
Likviditetsreserv	20 000		
	<hr/>		<hr/>
	290 115 000		290 115 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under mars 2017. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har sju bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 30 juli 2017.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	17
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	51
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	67

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ann-Charlott Eriksson Skyttmo	Ledamot	1)	Ordförande
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Göran Olsson	Ledamot		
Olof Lind	Ledamot		
Per Clarin	Ledamot		
Erik Barkman	Suppleant	1)	
Anita Rehn	Suppleant		
Louise Sunnhed	Suppleant		
Thomas Lundberg	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har under året hållit 8 (1) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Marcus Petersson

Kevin Ong Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Anders Löfgren Sammankallande
Lena Jonson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 juli 2015.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	111
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>327</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	438
Årets amorteringar tkr	<u>-325</u>
Årets likvidöverskott tkr	113

Nyckeltal

	<u>2017</u>
Nettoomsättning	1 302
Resultat efter finansiella poster tkr	111
Soliditet %	81,56
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	76 658
Lån per m ² boarea kr	13 790
Genomsnittlig skuldränta %	0,94
Fastighetens belåningsgrad %	17,99

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Årets resultat
	Förskott och Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	
Belopp vid årets ingång	4 554 000		
Ökning av medlemsinsatser	138 112 000	94 999 000	
Årets resultat			111 079
Belopp vid årets utgång	142 666 000	94 999 000	111 079

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	111 079
Totalt	111 079
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	47 250
Balanseras i ny räkning	63 829
Totalt	111 079

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2015-07-02 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 301 543	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>1 301 543</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-390 732	0
Övriga externa kostnader	4	-33 324	0
Personalkostnader	5	-16 428	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 552	0
Övriga rörelsekostnader	6	-219 148	0
Summa rörelsens kostnader		<u>-986 184</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		315 359	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-204 280	0
Summa finansiella poster		<u>-204 280</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		111 079	0
Årets resultat		111 079	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktningen och framåt, dvs fr.o.m den 1 augusti t.o.m 31 december 2017.

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7,13	289 768 448	0
Pågående nyanläggning	8	0	140 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		289 768 448	140 000 000
Summa anläggningstillgångar		289 768 448	140 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 267	0
Övriga fordringar	9	239 632	599 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 996	0
Summa kortfristiga fordringar		296 895	599 517
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 453 866	2 793 293
Summa kassa och bank		1 453 866	2 793 293
Summa omsättningstillgångar		1 750 761	3 392 810
SUMMA TILLGÅNGAR		291 519 209	143 392 810

BALANSRÄKNING	2017-12-31	2016-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	237 665 000	4 554 000
Summa bundet eget kapital	237 665 000	4 554 000
Fritt eget kapital		
Årets resultat	111 080	0
Summa fritt eget kapital	111 080	0
Summa eget kapital	237 776 080	4 554 000
Långfristiga skulder	11,13	
Byggnadskreditiv	0	138 838 810
Skulder till kreditinstitut	50 825 000	0
Summa långfristiga skulder	50 825 000	138 838 810
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 300 000	0
Leverantörsskulder	836 131	0
Aktuell skatteskuld	209 600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	572 398	0
Summa kortfristiga skulder	2 918 129	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	291 519 209	143 392 810

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. 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 entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Not 2	Nettoomsättning	2017	2015/2016
	Årsavgifter bostäder	1 053 450	0
	Årsavgift IT-kommunikation & TV	49 507	0
	Årsavgift varmvatten	11 650	0
	Hysesintäkter garage/p-platser	179 250	0
	Hysesintäkter förråd	7 000	0
	Övriga intäkter	686	0
	Summa nettoomsättning	1 301 543	0

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2015/2016
	Uppvärmning	63 276	0
	El	68 590	0
	Vatten	27 688	0
	Sophantering	13 675	0
	IT-Kommunikation och TV	51 031	0
	Teknisk förvaltning	68 333	0
	Fastighetsförsäkring	9 984	0
	Fastighetsskatt	14 073	0
	Parkeringsavtal garage	15 684	0
	Gemensamhetsanläggning	21 000	0
	Förbrukningsinventarier	26 052	0
	Övriga driftkostnader	11 346	0
	Summa driftkostnader	390 732	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2015/2016
	Ekonomisk Förvaltning	25 000	0
	Revision	5 000	0
	Bankkostnader	857	0
	Övriga externa kostnader	2 467	0
	Summa övriga externa kostnader	33 324	0
Not 5	Personalkostnader	2017	2015/2016
	Styrelsearvode	12 500	0
	Sociala avgifter	3 928	0
	Summa personalkostnader	16 428	0
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2017	2015/2016
	Entreprenören enligt avtal	219 148	0
	Summa övriga rörelsekostnader	219 148	0
Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Inköp	150 095 000	0
	Omklassificeringar	140 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 095 000	0
	Årets avskrivningar	-326 552	0
	Utgående redovisat värde	289 768 448	0
	Redovisat värde byggnader	155 764 768	0
	Redovisat värde mark	134 003 680	0
	Summa redovisat värde	289 768 448	0
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	52 400 000	0
	varav byggnader:	22 400 000	0

NOTER

Not 8	Pågående nyanläggning	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	140 000 000	0
	Inköp	0	140 000 000
	Omklassificeringar	-140 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	140 000 000
	Utgående redovisat värde	0	140 000 000

Not 9	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Fordran Entreprenör	239 632	599 517
	Summa övriga fordringar	239 632	599 517

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbet fastighetsförsäkring	4 397	0
	Förutbet Telia	10 305	0
	Upplupen intäkt varmvatten	11 650	0
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	2 644	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 996	0

Not 11	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Byggnadskreditiv	0	138 838 810
	Amortering inom 2 till 5 år	5 200 000	0
	Amortering efter 5 år	45 625 000	0
	Summa långfristiga skulder	50 825 000	138 838 810

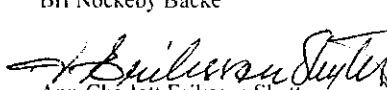
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2018-09-01	0.85	260 000	10 425 000
Stadshypotek	2019-09-01	0.85	260 000	10 425 000
Stadshypotek	2020-09-01	0.85	260 000	10 425 000
Stadshypotek	2021-09-01	1.00	260 000	10 425 000
Stadshypotek	2022-09-01	1.17	260 000	10 425 000
Summa			1 300 000	52 125 000
Avgår kortfristig del				1 300 000
Summa långfristiga skulder				50 825 000

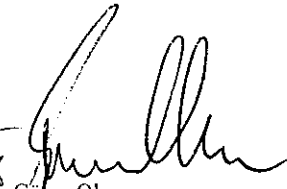
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	241 786	0
	Upplupen El	34 926	0
	Upplupet styrelsearvode & sociala avgifter	23 985	0
	Upplupen ekonomisk förvaltning	15 000	0
	Upplupet vatten	25 470	0
	Upplupen revision	12 000	0
	Upplupen gemensamhetsanläggning	21 000	0
	Upplupen Teknisk förvaltning	41 000	0
	Upplupen fastighetsskatt GA	33 775	0
	Upplupna räntekostnader	82 011	0
	Revision avräkning	29 250	0
	Övriga	12 195	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	572 398	0

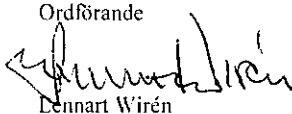
NOTER

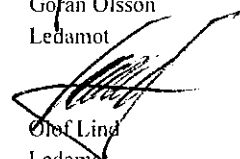
Not 13 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	52 450 000	0

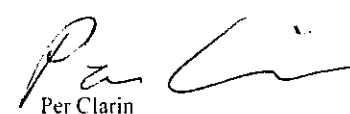
Stockholm den 14/3-2018
Brf Nockeby Backe


Ann-Charlott Eriksson Skyttö
Ordförande


Göran Olsson
Ledamot

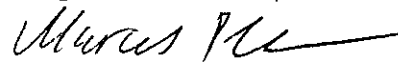

Lennart Wirén
Ledamot


Olof Lind
Ledamot


Per Clarin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/3-2018.

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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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 revisorssed 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 14 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcus Petersson', written over a horizontal line.

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor