

Årsredovisning 2023

Brf Nockeby 1

769634-4923



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nockeby 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-04-05.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Ordensfanan 1 och Stockholm Ordenssällskapet 1 på adressen Ferievägen 68 i Bromma. . Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 4 229 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring (del av Gjensidige).

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Erik Halvarsson	Styrelseledamot
Filip Lundin	Styrelseledamot
Karin Lindblom	Styrelseledamot
Pontus Enbom	Styrelseledamot
Alexander Belo	Ordförande

Valberedning

Rikard Viberg, Björn Lindberg och Péter Alföldi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-20. Med anledning av justering av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB
Brandskyddskonsult	Protektia Brandskydd AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten/avlopp och sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Återvinning	Liselott Löf Återvinning AB
Renhållning	Smart Förvaltning Sverige AB
Lås och nycklar	Låspartner i Stockholm AB
Fastighetsförsäkring	Nordeuropa Försäkring AB
Revision	KPMG AB
Laddstolpar	Eways AB
Elbolag	Boo Energi Försäljnings AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är en elproducent och säljer hushållsel till dess medlemmar genom individuell mätning och debitering. Eventuell överskottsel säljs till elnätet. Föreningen debiterar även sina medlemmar särskilt för tillhandahållande av el genom föreningens laddboxar i parkeringsgaraget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har genomfört en fastighetstransaktion som resulterat i en engångsintäkt om 684 tkr beräknat efter inkomstskatt.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 10% från och med 1 januari 2024 för att täcka föreningens ökade löpande driftskostnader och kostnadsrätor. Styrelsen bevakar kontinuerligt föreningens ekonomiska ställning och gör för närvarande bedömningen att någon ytterligare avgiftshöjning inte är nödvändig.

Förändringar i avtal

I enlighet med stämmobeslut har föreningen bytt leverantör av extern revision till KPMG AB.

Föreningen har bytt låsleverantör från Great Security till LåsPartner. Leverantörsbytet har resulterat i en minskad kostnad för föreningen och bättre service.

Övriga uppgifter

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan.

Föreningen har installerat laddboxar på samtliga parkeringsplatser i garaget. Projektet har delvis finansierats genom bidrag från Naturvårdsverket. Projektet färdigställdes under februari 2023 med goda resultat.

I enlighet med stämmobeslut har föreningen även installerat infrastruktur för individuell mätning och debitering av hushållsel (IMD). Projektet färdigställdes under oktober 2023 med goda resultat.

Föreningen har också installerat solceller på byggnadernas tak enligt stämmobeslut. Projektet färdigställdes under januari 2024 med goda resultat.

Föreningen har ingått en överenskommelse om entreprenören Nordecon avseende avhjälpande av garantifel under hösten 2023. Detta arbete har påbörjats under december 2023 och beräknas vara färdig under våren 2024.

Styrelsen har gått över till SBAB:s tjänst "Boappa" för att kommunicera med föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 407	3 431	3 837
Resultat efter fin. poster	-164	-762	-80
Soliditet (%)	82	82	82
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	694	694	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	85,1	
Skuldsättning per kvm	13 874	13 916	13 958
Sparande per kvm	472	290	282
Energikostnad per kvm	188	199	
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,00	0,95	4,41
Räntekänslighet	19,99	17,3	15,9

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 5 002 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Under det gångna verksamhetsåret uppvisade Bostadsrättsföreningen Nockeby 1 ett negativt resultat om cirka -164 tkr. Det är viktigt att förstå att det primära skälet till detta utfall är de avskrivningar som är en naturlig och förutsedd del av föreningens långsiktiga ekonomiska planering. Dessa avskrivningar återspeglar en planerad kostnad för värdeminskning av föreningens tillgångar, vilket är ett standardförfarande för att säkerställa en sund och realistisk finansiell rapportering.

Det negativa resultatet till trots kan vi konstatera att föreningens kassaflöde är starkt positivt. Detta indikerar att den löpande verksamheten genererar tillräckligt med medel för att täcka både våra löpande kostnader och våra investeringar i föreningens fastighet. Vidare har vi gjort tillräckliga avsättningar för framtida underhåll, amorteringar och liknande ekonomiska åtaganden. Vår finansiella strategi säkerställer att föreningen står väl rustad att möta framtida utmaningar utan att kompromissa med vår ekonomiska stabilitet.

Det är viktigt att understryka att avskrivningarna inte på något sätt påverkar föreningens kassaflöde eller vår förmåga att finansiera kommande projekt och underhållsarbeten. Föreningens förmåga att hantera våra ekonomiska åtaganden är fortsatt goda, och föreningen står väl rustad i vår fortsatta vår strävan efter att erbjuda ett attraktivt och ekonomiskt hållbart boende för våra medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	278 250	-	-	278 250
Fond, yttre underhåll	127	-	127	254
Balanserat resultat	-502	-762	-127	-1 391
Årets resultat	-762	762	-164	-164
Eget kapital	277 113	0	-164	276 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 391
Årets resultat	-164
Totalt	-1 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	127
Balanseras i ny räkning	-1 682
	-1 555

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 407	3 443
Övriga rörelseintäkter	3	39	-13
Summa rörelseintäkter		3 446	3 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 766	-1 600
Övriga externa kostnader	9	-132	-209
Personalkostnader	10	-35	-32
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 830	-1 806
Summa rörelsekostnader		-3 764	-3 646
RÖRELSERESULTAT		-318	-216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		926	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-772	-557
Summa finansiella poster		154	-546
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-164	-762
ÅRETS RESULTAT		-164	-762

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	333 936	334 997
Maskiner och inventarier	13	429	196
Summa materiella anläggningstillgångar		334 365	335 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		334 365	335 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21	0
Övriga fordringar	14	355	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84	36
Summa kortfristiga fordringar		460	85
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 784	1 174
Summa kassa och bank		1 784	1 174
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 243	1 259
SUMMA TILLGÅNGAR		336 608	336 452

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 250	278 250
Fond för yttre underhåll		254	127
Summa bundet eget kapital		278 504	278 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 391	-502
Årets resultat		-164	-762
Summa fritt eget kapital		-1 555	-1 264
SUMMA EGET KAPITAL		276 949	277 113
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	19 735	39 470
Summa långfristiga skulder		19 735	39 470
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		38 938	19 381
Leverantörsskulder		126	0
Övriga kortfristiga skulder		39	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	822	446
Summa kortfristiga skulder		39 925	19 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		336 608	336 452

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-318	-216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 830	1 806
	1 512	1 590
Erhållen ränta	34	2
Erlagd ränta	-588	-557
Betald inkomstskatt	-184	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	774	1 036
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-180	1 381
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	498	-1 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 092	816
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 002	-196
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-600
Avyttring av finansiella tillgångar	893	600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-110	-196
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	19 425	19 381
Amortering av lån	-19 602	-19 558
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-178	-178
ÅRETS KASSAFLÖDE	804	442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 174	732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 978	1 174

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nockeby 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 930	2 930
Övriga årsavgifter	0	51
Hysesintäkter, p-platser och garage	452	434
Intäktsreduktion	0	-17
El	5	2
Övriga intäkter	19	44
Summa	3 407	3 443

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga rörelseintäkter	0	-13
Elprisstöd	39	0
Summa	39	-13

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	60	103
Besiktning och service	79	187
Städning	51	79
Trädgårdsarbete	11	0
Övrigt	6	27
Summa	207	395

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	180	41
Bostäder	0	0
Trapphus/port/entr	0	0
Dörrar och lås/porttele	53	0
VA	8	0
El	-0	0
Hissar	16	0
Summa	257	41

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerade underhåll (används ej)	0	1
Dörrar och lås/porttele	0	20
Summa	0	21

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	0	289
Fastighetsel	324	0
Uppvärmning	605	477
Vatten	190	75
Sophämtning	154	122
Summa	1 273	963

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24	37
Bredband	5	0
Summa	29	37

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	28	90
Förbrukningsmaterial	18	23
Programvaror	0	6
Revisionsarvoden	28	34
Ekonomisk förvaltning	59	55
Summa	132	209

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	28	0
Löner, tjänstemän	0	24
Sociala avgifter	8	8
Summa	35	32

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Låneräntor	588	553
Dröjsmålsränta	0	0
Kostn.ränta, skatt	0	4
Skatt	184	0
Summa	772	557

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	337 556	337 556
Årets inköp	751	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	338 307	337 556
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 559	-753
Årets avskrivning	-1 812	-1 806
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 371	-2 559
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	333 936	334 997
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>156 936</i>	<i>156 936</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 000	0
Taxeringsvärde mark	76 000	0
Summa	212 000	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196	0
Inköp	251	196
Utgående anskaffningsvärde	447	196
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-18	0
Utgående avskrivning	-18	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	429	196

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Nabo Klientmedelskonto	195	0
Ingående moms	0	49
Redovisningskonto moms	160	0
Summa	355	49

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	28
Städning	5	0
Försäkringspremier	23	0
Bredband	1	0
Förvaltning	16	0
Inkomsträntor	8	8
Summa	84	36

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-12-11	4,53 %	19 203	19 381
SBAB	2026-01-12	1,19 %	19 735	19 735
SBAB	2024-01-10	1,02 %	19 735	19 735
Summa			58 673	58 851
Varav kortfristig del			38 938	19 381

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 673 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355	175
El	50	0
Uppvärmning	79	0
Vatten	23	0
Utgiftsräntor	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	311	270
Summa	822	446

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	73 000	173 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett av föreningens fastighetslån villkorsändras 10 januari 2024 vilket kommer att få en negativ effekt på föreningens ekonomiska ställning. Styrelsen gör dock bedömningen att avgiftshöjningen om 10% är tillräcklig för att kompensera för de ökade kostnadsräntorna.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alexander Belo
Ordförande

Erik Halvarsson
Styrelseledamot

Filip Lundin
Styrelseledamot

Karin Lindblom
Styrelseledamot

Pontus Enbom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nockeby 1, org. nr 769634-4923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Risker 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 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortlopande 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.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor