

# Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Nockebylund

Org.nr 769628-5910



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nockebylund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, 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.

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 23 april 2015 förvärvat fastigheten Ceremonien 5 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 7 juni 2016.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 117 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 729 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera 94 parkeringsplatser varav 80 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas styrelserum för styrelsens. I fastigheten kommer det även att finnas trapphus med postboxar, cykelrum, barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i tre gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggning GA1 omfattar garage och gård, gemensam med två andra fastigheter. Gemensamhetsanläggning GA2 omfattar hiss, gemensam med en annan fastighet. Gemensamhetsanläggning GA3 omfattar spillvattenledning, gemensam med en annan fastighet.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 395 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns officialservitut med ändamålen vattenledning, el- och teleledningar, spillvattenledningar samt sopkasuner. Fastigheten kommer att belastas av ett servitut för Ceremonien 9 med ändamålet rätt att passera genom entré samt servitut till förmån för fastigheten Ceremonien 8 med ändamålet nödutrymning.

### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är 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*

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2016. 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.

### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> 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.

## **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 36 000 kronor per år.

### *Ekonomisk förvaltning*

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

### *Parkerings förvaltning*

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

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### ***Föreningens ekonomi***

#### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 6 maj 2015. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 6 maj 2015 samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles den 7 maj 2015

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca 732 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 52 534 kr/m<sup>2</sup>.

### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 340 000 000 kr per den 31 december 2016, varav utnyttjad del är 314 480 431 kr, och avser att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	585 490 000	Insatser	238 570 000
Likviditetsreserv	80 000	Upplåtelseavgifter	220 000 000
		Lån	<u>127 000 000</u>
	<u>585 570 000</u>		585 570 000

### *Avräkning mot Entreprenören*

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 juni 2017.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under april 2017.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under november 2016. Vid årets slut var 109 bostadsrätter upplåtna. Under året har 24 bostadsrätter överlåtits.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	193
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	188

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under juni 2017.

### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 september 2016 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	1)	Ordförande
Ann-Charlotte Eriksson Skyttmo	Ledamot	1)	
Anders Willner	Ledamot	1)	
Susanne Breile Rosén	Ledamot		
Ulf Wallentheim	Ledamot		
Göran Olsson	Suppleant	1)	
Jeanette Berggren	Suppleant		
Michael Hansson	Suppleant		
Berit Von Sydow	Suppleant		

1) Utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit sju (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Valberedning*

Beathe Melsnes      Sammanställande  
Tomas Jäll

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2014.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>	
	<b>Förskott och</b>	
	<b>Inbetalda</b>	<b>Upplåtelse-</b>
	<b>insatser</b>	<b>avgifter</b>
Belopp vid årets ingång	8 100 000	0
Ökning av medlemsinsatser	66 886 000	53 999 000
Belopp vid årets utgång	<b>74 986 000</b>	<b>53 999 000</b>

## Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

# BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

2, 7

431 250 000

253 000 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

431 250 000

253 000 000

**Summa anläggningstillgångar**

431 250 000

253 000 000

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3

778 952

133 505

**Summa kortfristiga fordringar**

778 952

133 505

#### Kassa och bank

Kassa och bank

11 658 952

823 225

**Summa kassa och bank**

11 658 952

823 225

**Summa omsättningstillgångar**

12 437 904

956 730

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**443 687 904**

**253 956 730**

*Handwritten signature*

## BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

128 985 000

8 100 000

**Summa bundet eget kapital**

128 985 000

8 100 000

**Summa eget kapital**

128 985 000

8 100 000

##### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

5, 7

314 480 431

245 856 730

**Summa långfristiga skulder**

314 480 431

245 856 730

##### Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5

222 473

0

**Summa kortfristiga skulder**

222 473

0

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**443 687 904**

**253 956 730**

ju

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### 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.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

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

Not 2	Pågående nyanläggning	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	253 000 000	0
	Årets anskaffning	178 250 000	253 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	431 250 000	253 000 000
	Utgående redovisat värde	431 250 000	253 000 000
Not 3	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Fordran Entreprenören	737 366	133 505
	Förutbet fastighetsförsäkring	41 586	0
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>778 952</b>	<b>133 505</b>
Not 4	Byggnadskreditiv	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	340 000 000	340 000 000
	Varav nyttjad del:	314 480 431	245 856 730

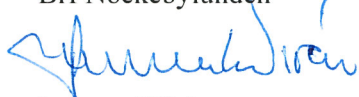
*ju*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	222 473	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 473	0

Not 7	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	127 000 000	127 000 000

Stockholm den 15 maj 2017  
Brf Nockebylund



Lennart Wirén  
Ordförande



Ann-Charlotte Eriksson Skyttmo  
Ledamot



Anders Willner  
Ledamot



Susanne Breile Rosén  
Ledamot



Ulf Wallentheim  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nockebylund, org.nr 769628-5910

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockebylund för räkenskapsår 2016.

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 2016 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

#### 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nockebylundens för räkenskapsår 2016.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalande*

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 vårt uttalande.

### *Styrelsens ansvar*

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:

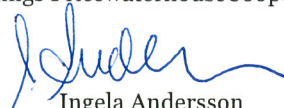
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

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 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.

Stockholm den 24 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor