

Årsredovisning

2014-08-22 - 2015-12-31

Brf Nockebylund

Org.nr 769628-5910

Styrelsen för Brf Nockebylund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 22 augusti 2014 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 23 april 2015 förvärvat fastigheten Ceremonien 5 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

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 m². Föreningen kommer att disponera över 94 parkeringsplatser varav 80 i garage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

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 var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäka bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras 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

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/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.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning.

Parkerings förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med Mobil Park om förvaltning för föreningens parkeringsplatser.

Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Väsentliga händelser under och efter 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 samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 6 respektive 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/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 52 534 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 340 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del är 245 856 730 kr, och har tecknat 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>
	585 570 000		585 570 000

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. Detta har medfört att kostnaden för de årliga avskrivningarna har ökat och i många föreningar resulterat i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till de årliga avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

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 under kvartal 2 2017.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under kvartal 2 2017.

Inflyttning i föreningen beräknas påbörjas i slutet av november år 2016. Vid årets slut var 81 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	0
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	4

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under september 2016.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie uppstartsmöte den 22 augusti 2014 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	1)	Ordförande
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo	Ledamot	1)	
Anders Willner	Ledamot	1)	
Göran Olsson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fyra st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Ingela Andersson

Ordinarie

Hans Norman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2014.

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

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

2 253 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

253 000 000

Summa anläggningstillgångar

253 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 133 505

Summa kortfristiga fordringar

133 505

Kassa och bank

823 225

Summa omsättningstillgångar

956 730

SUMMA TILLGÅNGAR

253 956 730

h

BALANSRÄKNING

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

4

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 100 000

Summa bundet eget kapital

8 100 000

Summa eget kapital

8 100 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

5

245 856 730

Summa långfristiga skulder

245 856 730

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

253 956 730

Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar*

Fastighetsinteckningar

127 000 000

127 000 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

Övrigt

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Not 2 Pågående nyanläggning 2015-12-31

Årets anskaffning	253 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 000 000
Utgående redovisat värde	253 000 000

Not 3 Övriga fordringar 2015-12-31

Fordran mot Entreprenören	133 505
Summa övriga fordringar	133 505

Not 4 Eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	Förskott	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ökning av medlemsinsatser	8 100 000				
Belopp vid årets utgång	8 100 000	0	0	0	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnadskreditiv

2015-12-31

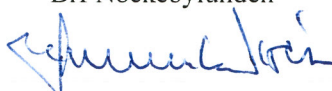
Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:

340 000 000

Varav utnyttjad del: 245 856 730 kr

Stockholm 2016- 06-16

Brf Nockebylund



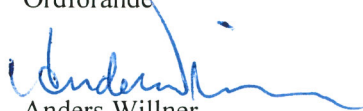
Lennart Wirén

Ordförande



Ann-Charlott Eriksson Skyttmo

Ledamot



Anders Willner

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Nockebylund, org.nr 769628-5910

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockebylund för räkenskapsåret 2014-08-22 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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 2015 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nockebylund för räkenskapsåret 2014-08-22 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 juni 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson

Auktoriserad revisor