

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Nockebylund

Org.nr 769628-5910

Styrelsen för Brf Nockebylund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens tredje 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. Lagfart erhöles den 7 juni 2016.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i sju våningar med totalt 117 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 729 m². Föreningen disponerar 94 parkeringsplatser varav 80 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns det även postboxar, cykelrum, barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggning GA 1 omfattar garage och gård, gemensam med Ceremonien 8 och 9 (Brf Nockeby Backe och Nockeby Terrass). Gemensamhetsanläggning GA 2 omfattar hiss, gemensam med Ceremonien 9 (Brf Nockeby Terrass).

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns officiälservitut med ändamålen vattenledning, el- och teleledningar, spillvattenledningar samt sopkasuner. Fastigheten belastas även 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.

[Handwritten signatures and initials]

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

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 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

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

Parkeringsförvaltning

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

Ekonomisk plan

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

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 30 maj 2017.

Under året har föreningen amorterat 1 680 000 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.

ms
MEH

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkten fastställdes till den 30 juni 2017.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

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

Anskaffningskostnad	585 490 000	Insatser	238 570 000
Likviditetsreserv	80 000	Upplåtelseavgifter	220 000 000
		Lån	127 000 000
	585 570 000		585 570 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 585 490 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under november 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 20 (24) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 25 april 2017.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	188
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	46
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	50
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	184

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2017 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	Ordförande
Berit von Sydow	Ledamot	
Michael R Hansson	Ledamot	
Susanne Breile Rosén	Ledamot	
Ulf Wallentheim	Ledamot	
Jeanette Berggren	Suppleant	
Lars Sköld	Suppleant	
Mohamad Mahmoudi	Suppleant	
Göran Rahlén	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Ann-Charlott Eriksson Skyttmo, Anders Willner och Göran Olsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit åtta (sju) 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	

Blaw
MBH

Valberedning
Bengt Bodell
Ernst Wingborg

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2014.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	675
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 446</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 121
Årets amorteringar tkr	<u>-1 680</u>
Årets likvidöverskott tkr	441

Nyckeltal

	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	5 130
Resultat efter finansiella poster tkr	675
Soliditet %	78,03
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	66 909
Lån per m ² boarea kr	14 357
Genomsnittlig skuldränta %	1,23
Fastighetens belåningsgrad %	21,46

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	74 986 000	53 999 000	
Ökning av medlemsinsatser	163 584 000	166 001 000	
Årets resultat			675 026
Belopp vid årets utgång	238 570 000	220 000 000	675 026

ms
Jhen per

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	675 026
----------------	---------

Totalt	675 026
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	145 483
--	---------

Balanseras i ny räkning	529 543
-------------------------	---------

Totalt	675 026
--------	---------

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

Ans
Sten
MH

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 129 572	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 129 572	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 210 128	0
Övriga externa kostnader	4	-102 313	0
Personalkostnader	5	-119 127	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 445 657	0
Övriga rörelsekostnader	6	-677 843	0
Summa rörelsens kostnader		-3 555 068	0
Rörelseresultat		1 574 504	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-899 478	0
Summa finansiella poster		-899 478	0
Resultat efter finansiella poster		675 026	0
Årets resultat		675 026	0

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

ms
802-20 MFH

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 14	584 044 343	0
Pågående nyanläggning	8	0	431 250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		584 044 343	431 250 000

Summa anläggningstillgångar

584 044 343

431 250 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		123	0
Övriga fordringar	9	93 296	778 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	132 865	0
Summa kortfristiga fordringar		226 284	778 952

Kassa och bank

Kassa och bank		4 261 106	11 658 952
Summa kassa och bank		4 261 106	11 658 952

Summa omsättningstillgångar

4 487 390

12 437 904

SUMMA TILLGÅNGAR

588 531 733

443 687 904

ms

SH ew mft

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

458 570 000

128 985 000

Summa bundet eget kapital

458 570 000

128 985 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

675 026

0

Summa fritt eget kapital

675 026

0

Summa eget kapital

459 245 026

128 985 000

Långfristiga skulder

11, 14

Byggnadskreditiv

0

314 480 431

Skulder till kreditinstitut

121 960 000

0

Summa långfristiga skulder

121 960 000

314 480 431

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 360 000

0

Leverantörsskulder

2 664 916

0

Aktuell skatteskuld

166 000

0

Övriga skulder

12

11 682

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 124 109

222 473

Summa kortfristiga skulder

7 326 707

222 473

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

588 531 733

443 687 904

ms
SPEW nph

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 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	2016
Årsavgift lägenhet	4 057 448	0
Årsavgift IT-kommunikation & TV	205 920	0
Årsavgift varmvatten	102 379	0
Hyra garage	759 079	0
Övriga intäkter	4 746	0
Summa nettoomsättning	5 129 572	0

ms
De Sen
MAH

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Uppvärmning	336 160	0
	El	155 597	0
	Vatten	31 146	0
	IT-kommunikation & TV	202 627	0
	Teknisk förvaltning	130 835	0
	Sophämtning	14 083	0
	Fastighetsförsäkring	30 382	0
	Fastighetsskatt	56 052	0
	Parkeringsavtal garage	56 931	0
	Gemensamhetsanläggning	122 805	0
	Förbrukningsinventarier & material	45 167	0
	Övriga driftkostnader	28 343	0
	Summa driftkostnader	1 210 128	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	76 666	0
	Revision	12 000	0
	Övriga externa kostnader	13 647	0
	Summa övriga externa kostnader	102 313	0
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	91 104	0
	Sociala avgifter	28 023	0
	Summa personalkostnader	119 127	0
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Entreprenören enligt avtal	677 843	0
	Summa övriga rörelsekostnader	677 843	0

ms
SKW
MRH

NOTER

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Inköp	154 240 000	0
	Omklassificeringar	431 250 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 490 000	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-1 445 657	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 445 657	0
	Utgående redovisat värde	584 044 343	0
	Redovisat värde byggnader	344 065 643	0
	Redovisat värde mark	239 978 700	0
	Summa redovisat värde	584 044 343	0
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	172 600 000	0
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	0
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	225 000 000	0
	Lokaler	16 600 000	0
Not 8	Pågående nyanläggning	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	431 250 000	253 000 000
	Årets anskaffning	0	178 250 000
	Omklassificeringar	-431 250 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	431 250 000
	Utgående redovisat värde	0	431 250 000
Not 9	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Fordran Entreprenören	11 374	778 952
	Fordran leverantör	81 922	0
	Summa övriga fordringar	93 296	778 952

Ans
MRH

NOTER

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbet fastighetsförsäkring	42 320	0
Förutbet väderprognosstyrning	20 723	0
Upplupen intäkt varmvatten	66 822	0
Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	3 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 865	0

Not 11 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadskreditiv	0	314 480 431
Amortering inom 2 till 5 år	13 440 000	0
Amortering efter 5 år	108 520 000	0
Summa långfristiga skulder	121 960 000	314 480 431

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	0,85	840 000	31 330 000
Stadshypotek	2021-06-01	0,86	840 000	31 330 000
Stadshypotek	2022-06-01	0,99	840 000	31 330 000
Stadshypotek	2025-06-01	1,68	840 000	31 330 000
Summa			3 360 000	125 320 000
Avgår kortfristig del				3 360 000
Summa långfristiga skulder				121 960 000

Not 12 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Sociala avgifter & skatt styrelsearvoden	11 682	0
Summa övriga skulder	11 682	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	498 791	222 473
Upplupen uppvärmning	93 989	0
Upplupet styrelsearvode & sociala avgifter	115 443	0
Upplupen ekonomisk förvaltning	28 750	0
Upplupna räntekostnader	132 735	0
Upplupen el	62 267	0
Upplupen gemensamhetsanläggning	122 805	0
Upplupen revision (inkl avräkningsrevision)	40 000	0
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	29 329	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 124 109	222 473

ms
OR en

NOTER

Not 14 Ställda säkerheter

2017-12-31

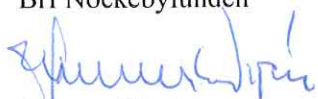
2016-12-31

Fastighetsinteckningar

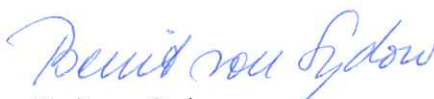
127 000 000

127 000 000

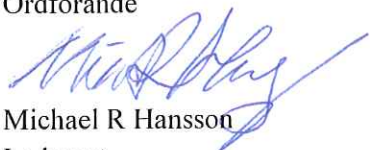
Stockholm den 20 feb 2018
Brf Nockebylund



Lennart Wirén
Ordförande



Berit von Sydow
Ledamot



Michael R Hansson
Ledamot



Susanne Breile Rosén
Ledamot



Ulf Wallentheim
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/2- 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockebylund 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 uppger, 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. Risker 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 Nockebylund 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor