

Årsredovisning 2022

Brf Nockebylund

769628-5910



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NOCKEBYLUNDEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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 2014-08-22.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ceremonien 5. Föreningen har 117 bostadsrätter om totalt 8 729 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Lars Sköld	Styrelseledamot, Ordförande
Berit von Sydow	Styrelseledamot, Kassör
Michael Regös Hansson	Styrelseledamot
Olof Malmström	Styrelseledamot
Marc Gynning	Styrelseledamot
Per Jäghammar	Suppleant
Julia Hennerberg	Suppleant
Tomas Jäll	Suppleant
Jonatan Dehnisch	Suppleant

Valberedning

Bengt Bodell och Ernst Wingborg.

Firmateckning

Föreningen tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Marcus Petersson Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. I november hölls ett extra medlemsmöte i samband med förestående avgiftshöjning samt redovisning och förankring av pågående projekt.

Utförda underhåll under året

Föreningens 5-årsgaranti med JM gick ut den 2 februari 2022. Under hösten 2021 genomfördes en garantibesiktning av samtliga lägenheter. JM har under året åtgärdat så gott som samtliga anmärkningar.

Det årliga filterbytet i samtliga lägenheter ägde rum i juni och utfördes av Stockholms Bostadskontroll.

I slutet av året beslutade styrelsen att tidigarelägga planerat byte av vårt låssystem till ytterdörrarna. Detta till följd av ett antal inbrottsförsök som drabbat föreningen. Vi har ersatt ett system med koder till ett brick- och telefonsystem.

Planerade underhåll

Under året har planeringen av nya laddplatser samt införande av gemensamhetsel pågått. Tanken är att vi skall ha ett gemensamt upplägg gällande laddplatserna med de två övriga föreningarna inom Gemensamhetsanläggningen (GA). En överenskommelse har träffats och planerna är att de nya laddplatserna skall vara klara till sommaren. Brf Nockebylund kommer att byta ut de 8 befintliga platserna till 36 nya laddplatser.

Gemensamhetselen är beräknad att vara installerad under sommaren.

Vi har ett antal trasiga trappsteg i vår huvudentré. Detta är planerat att åtgärdas i början av året 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning AB
Hissar	Kone AB
Vinterskötsel (GA)	Markservice AB
Trädgård (GA)	Hillbillies

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och visar ett positivt resultat. På grund av ökande kostnader för bl a fjärrvärme, varmvatten, el och räntor genomförde föreningen en avgiftshöjning i december 2022.

I juni omsattes ett av föreningens fyra lån från bunden till rörlig ränta. På detta lån pausades amorteringarna i syfte att stärka föreningens likviditet. Ytterligare ett av lånen skall omsättas under 2023.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditetsflöde, som även innefattar finansieringen, innebär ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Gemensamhetsanläggning (GA)

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Nockeby Terrass och Brf Nockeby Backe. Ekonomin för GA sköts av Brf Nockebylund och kan ses i vår resultaträkning. Vår andel av kostnaderna är 50,65%. (117 lägenheter av totalt 231). GA ansvarar för såväl sommar- som vinterunderhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 177 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2021 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 357 735	8 206 322	8 073 810	8 192 204
Resultat efter fin. poster	158 587	393 811	508 086	851 419
Soliditet, %	81	80	79	79
Yttre fond	1 192 963	931 093	669 223	407 353
Taxeringsvärde	433 600 000	306 000 000	306 000 000	306 000 000
Bostadsyta, kvm	8 729	8 729	8 729	8 729
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	697	697	733
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 456	12 817	13 202	13 587
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,12	1,10	1,10
Belåningsgrad, %	19,08	19,54	20,03	20,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	238 570 000	-	-	238 570 000
Upplåtelseavgifter	220 000 000	-	-	220 000 000
Fond, yttre underhåll	931 093	-	261 870	1 192 963
Balanserat resultat	1 837 684	393 811	-261 870	1 969 625
Årets resultat	393 811	-393 811	158 587	158 587
Eget kapital	461 732 588	0	158 587	461 891 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 969 625
Årets resultat	158 587
Totalt	<u>2 128 212</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	261 870
Balanseras i ny räkning	1 866 342
	<u>2 128 212</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 357 735	8 206 324
Summa rörelseintäkter		8 357 735	8 206 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 392 647	-2 251 049
Övriga externa kostnader	7	-1 313 924	-1 174 212
Personalkostnader	8	-247 737	-246 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 867 748	-2 867 748
Summa rörelsekostnader		-6 822 056	-6 539 149
RÖRELSERESULTAT		1 535 679	1 667 175
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		72	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 377 164	-1 273 365
Summa finansiella poster		-1 377 092	-1 273 365
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		158 587	393 811
ÅRETS RESULTAT		158 587	393 811

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	569 838 898	572 550 329
Pågående projekt		81 050	0
Summa materiella anläggningstillgångar		569 919 948	572 550 329
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		569 919 948	572 550 329
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 238	19 312
Övriga fordringar	11	94 176	73 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	822 846	828 157
Summa kortfristiga fordringar		939 260	921 338
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 925 648	2 198 904
Summa kassa och bank		1 925 648	2 198 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 864 908	3 120 242
SUMMA TILLGÅNGAR		572 784 856	575 670 571

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		458 570 000	458 570 000
Fond för yttre underhåll		1 192 963	931 093
Summa bundet eget kapital		459 762 963	459 501 093
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 969 625	1 837 684
Årets resultat		158 587	393 811
Summa fritt eget kapital		2 128 212	2 231 495
SUMMA EGET KAPITAL		461 891 175	461 732 588
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	52 580 000	81 390 000
Summa långfristiga skulder		52 580 000	81 390 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	56 150 000	30 490 000
Leverantörsskulder		546 624	563 033
Skatteskulder		156 000	140 000
Övriga kortfristiga skulder		150 000	159 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 311 057	1 195 253
Summa kortfristiga skulder		58 313 681	32 547 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		572 784 856	575 670 571

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 198 904	2 252 648
Resultat efter finansiella poster	158 587	393 811
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 867 748	2 867 748
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 026 335	3 261 559
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 922	-22 650
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	105 698	67 347
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	3 114 111	3 306 256
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-237 367	0
Kassaflöde från investeringar	-237 367	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 150 000	-3 360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 150 000	-3 360 000
Årets kassaflöde	-273 256	-53 744
Likvida medel vid årets slut	1 925 648	2 198 904

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nockebylund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	0,83 %
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.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Gemensamhetsanläggning	488 518	451 250
Hysesintäkter, garage/p-platser	1 199 979	1 179 019
Årsavgifter, bostäder	6 167 309	6 086 172
Årsavgifter, bredband och TV	308 880	308 880
Årsavgifter, varmvatten	117 485	122 091
Övriga intäkter	75 564	58 912
Summa	8 357 735	8 206 324

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	154 139	127 440
Fastighetsskötsel	197 724	189 415
Snöskottning	24 925	18 750
Städning	111 958	107 509
Övrigt	59 680	0
Summa	548 426	443 114

Not 4, Reparationer	2022	2021
Reparation och underhåll bostäder	8 565	68 745
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	15 599	0
Reparation och underhåll hissar	47 830	3 318
Reparation och underhåll installationer	157 373	339 917
Summa	229 367	411 979

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	542 417	337 308
Sophämtning	124 368	108 584
Uppvärmning	389 455	434 916
Vatten	90 512	63 414
Summa	1 146 752	944 222

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband och TV	304 575	304 142
Fastighetsförsäkringar	77 527	61 899
Fastighetsskatt	86 000	70 000
Övrigt	0	15 693
Summa	468 102	451 734

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	131 043	120 588
Förbrukningsmaterial	36 063	28 896
Gemensamhetsanläggning	998 842	899 534
IT-tjänster	17 952	12 962
Revisionsarvoden	37 186	27 282
Serviceavgifter till BRF-organisation	13 342	13 134
Övriga förvaltningskostnader	79 497	71 816
Summa	1 313 924	1 174 212

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Arvode, valberedning	6 000	6 000
Sociala avgifter	48 536	50 341
Styrelsearvoden	193 201	189 799
Summa	247 737	246 140

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 376 864	1 271 578
Övriga räntekostnader	300	1 787
Summa	1 377 164	1 273 365

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	585 490 000	585 490 000
Årets inköp	156 317	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>585 646 317</u>	<u>585 490 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 939 671	-10 071 923
Årets avskrivning	-2 867 748	-2 867 748
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-15 807 419</u>	<u>-12 939 671</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>569 838 898</u></u>	<u><u>572 550 329</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	239 978 700	239 978 700
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	284 600 000	202 000 000
Taxeringsvärde mark	149 000 000	104 000 000
Summa	433 600 000	306 000 000
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	20 164	0
Skattekonto	71 785	70 953
Övriga fordringar	2 227	2 916
Summa	94 176	73 869
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband och TV	75 998	75 998
Fastighetsskötsel	0	49 170
Försäkringspremier	87 323	69 588
Förvaltning	30 890	29 933
Upplupen intäkt, varmvattenförbrukning	44 780	47 525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	583 855	555 943
Summa	822 846	828 157

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-06-01	0,91 %	27 130 000	27 970 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	3,38 %	27 340 000	27 970 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	1,68 %	27 130 000	27 970 000
Stadshypotek AB	2024-06-01	0,90 %	27 130 000	27 970 000
Summa			108 730 000	111 880 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>56 150 000</i>	

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Arvode inkl. sociala avgifter	161 886	161 886
El	103 563	74 890
Förutbetalda avgifter/hyror	712 219	631 819
Renhållning	14 824	0
Uppvärmning	62 795	66 572
Utgiftsräntor	179 460	146 843
Vatten	22 354	18 564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 956	94 679
Summa	1 311 057	1 195 253

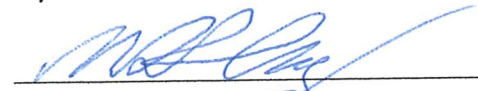
Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	127 000 000	127 000 000
Summa	127 000 000	127 000 000

Bromma, 2023 - 04 - 03

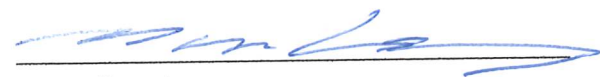
Ort och datum



Lars Sköld
Styrelseledamot, Ordförande



Michael Regös Hansson
Styrelseledamot

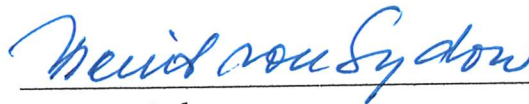


Marc Gynning
Styrelseledamot

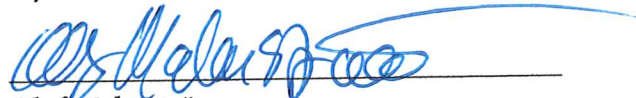
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 12



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Berit von Sydow
Styrelseledamot, Kassör



Olof Malmström
Styrelseledamot



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 2022.

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 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorstandard 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 revisionsstandard 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 Nockebylund för år 2022 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 12 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcus Petersson', with a long, sweeping horizontal line extending to the right.

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor