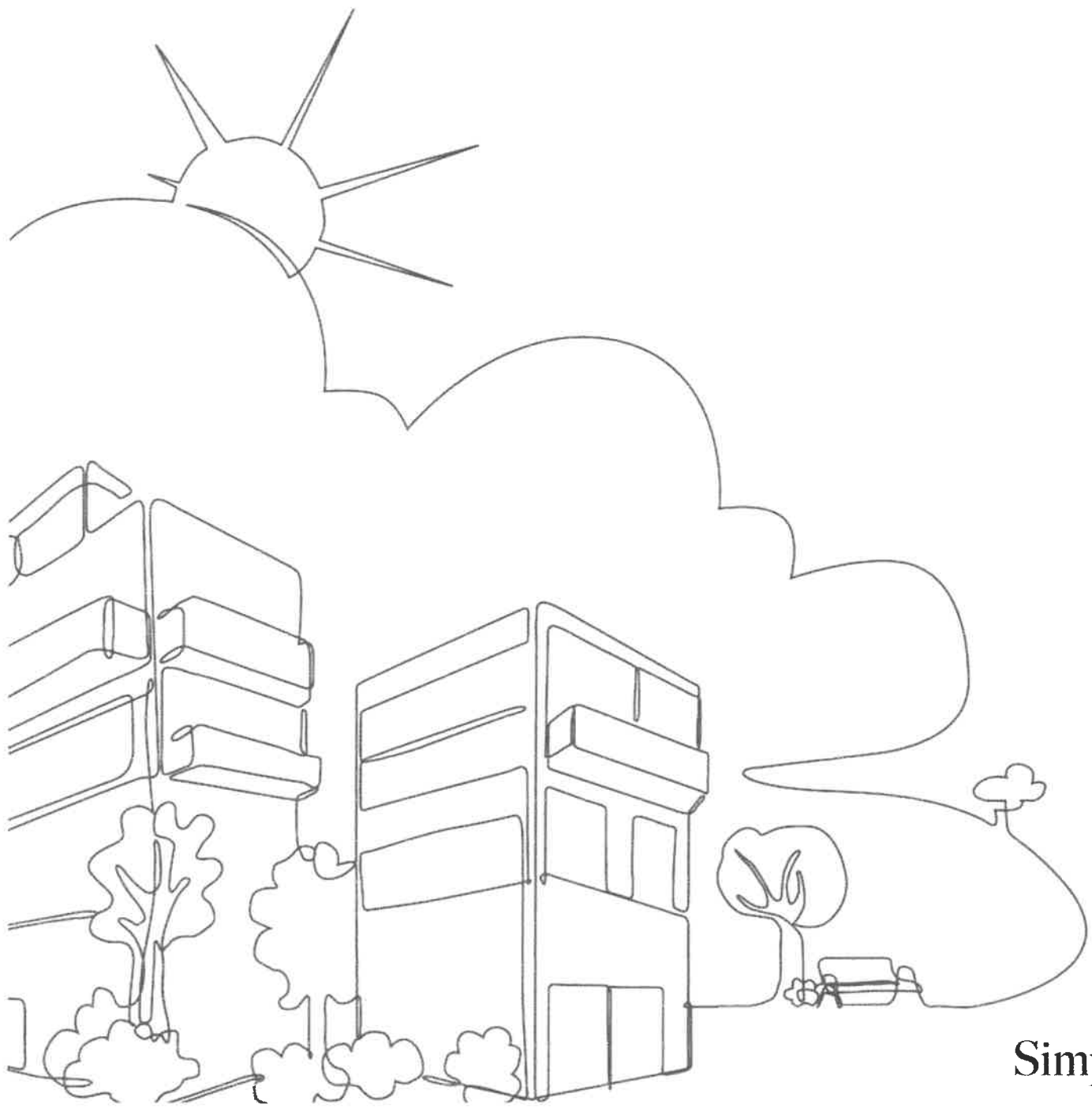


Årsredovisning 2023

Brf Nockebylund

769628-5910



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nockebylund

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

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Ceremonien 5 | 2015 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 117 bostadsrätter om totalt 8 729 kvm. Byggnadernas totalyta är 10765 kvm.

Brf Nockebylund består av två fastigheter, Nockeby Backe 4 (30 lägenheter) och Gubbkärrsvägen 19 A och B (50 resp 37 lägenheter). Föreningen ligger i nära anslutning till härliga promenadstråk i Judarnskogen och Mälaren. Föreningen har en stor innergård som sköts av de tre föreningarna i en Gemensamhetsanläggning.

I huset finns sophantering, flertalet låsta cykelrum, 1 förråd i källaren till varje lägenhet samt garage. Föreningen har 94 parkeringsplatser varav 80 st är i garaget och 14 utomhus. I dagsläget är det inte kö till parkeringsplatserna.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Lars Sköld | Ordförande |
| Berit von Sydow | Styrelseledamot |
| Marc Gynning | Styrelseledamot |
| Michael Regös Hansson | Styrelseledamot |
| Olof Malmström | Styrelseledamot |
| Julia Hennerberg | Suppleant |
| Tomas Jäll | Suppleant |
| Jonatan Dehnisch | Suppleant |

Valberedning

Sixten Engström, Håkan Bremler, Tore Thallaug

Firmateckning

Firman tecknas två i förening

Revisorer

Emil Flodqvist Auktoriserad revisor Rådek

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

Innan föreningens 5-årsgaranti med JM gick ut den 2 februari 2022 så genomfördes en garantibesiktning av samtliga 117 lägenheter. Samtliga anmärkningar åtgärdades under 2022-2023.

Föreningen har uppdragit åt Stockholms Bostadskontroll att årligen byta samtliga filter i alla lägenheter.

I slutet av år 2022 gjordes ett byte av vårt låssystem till ytterdörrarna. Det ersatte ett system med koder till ett brick- och porttelefonsystem.

En obligatorisk ventilationskontroll, OVK, gjordes under hösten 2023 som fick några anmärkningar. Dessa har åtgärdats under 2024 och en ny OVK har genomförts.

Under 2023 införde föreningen IMD-EL, Gemensamhetsel med individuell mätning och debitering av hushållsel.

Under 2023 kompletterade föreningen antalet laddplatser i garaget från 8 st till 36, Samtliga platser fick nya laddboxar.

Under 2023 byttes ett antal trasiga trappsteg ut i vår huvudentré.

Planerade underhåll

Under våren 2024 kommer vår stora entré på Gubbkärrsvägen samt entrén vid Nockeby. Backe 4 att renoveras.

I planeringen för 2024 ligger även att byta mätare och leverantör för IMD-V (Varmvatten).

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Teknisk förvaltning | Bredablick Förvaltning AB |
| Trädgård i Gemensamhetsanläggning | Hillbillies |
| Vinterskötsel | AMB Produktion AB |

Övrig verksamhetsinformation

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 på ett separat konto. Vår andel av kostnaderna är 50,65% (117 lägenheter av totalt i GA 231). GA ansvarar för såväl sommar- som vinterunderhåll samt garaget.

68

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, trots att resultatet visar ett negativt belopp på 535.512 kronor. I resultatet ingår avskrivningar med 2 883 384 kronor, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Även de ökade ränte- och energikostnaderna, en ökning med nästan 2 miljoner kronor, har påverkat resultatet.

Föreningens rörelseresultat är positivt med 2 032 434 kronor.

Av likviditetsskäl tog föreningen ett extra lån i Handelsbanken på 700 000:- i november. Det visade sig dock att detta inte behövde användas. Anledningen var att föreningen låg ute med pengar gällande vår satsning på elplatser i garaget tillsammans med grannföreningarna och var osäkra på när bidrag från naturvårdsverket skulle betalas ut.

Föreningens lån och räntesatser samt villkorsändringar framgår av not 15 i årsredovisningen

Förändringar i avtal

Inom GA bytte vi leverantör för vinterskötsel, från Markservice Stockholm AB till AMB Produktion AB

Övriga uppgifter

1. Det genomfördes en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) där föreningen fick vissa nedslag som senare åtgärdats för att få godkänt.
2. Reparation av trappsteg i entrén till Gubbkärrsvägen 19.
3. Föreningen införde IMD-el, där vi har ett gemensamt el-abonnemang och föreningen sedan debiterar respektive medlem.
4. Under 2023 uppgraderade och utökade föreningen anläggningen för laddning av elbilar i garaget. Vi separerade då installationerna för de tre föreningarna i gemensamhetsanläggningen. Vår anläggning har nu plats för laddning av 36 elbilar, med möjlighet att bygga ut till samtliga våra garageplatser. Avtal slöts med InCharge (Vattenfall) för administration och fakturering av förbrukningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 177 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 171 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 640kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 9 541 908 | 8 353 143 | 7 755 070 | 7 647 144 |
| Resultat efter fin. poster | -535 512 | 158 587 | 393 811 | 508 086 |
| Soliditet (%) | 81 | 81 | 80 | 79 |
| Yttre fond | 1 454 833 | 1 192 963 | 931 093 | 669 223 |
| Taxeringsvärde | 433 600 000 | 433 600 000 | 306 000 000 | 306 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 875 | 756 | 748 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 79,3 | 78,9 | 79,6 | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 12 288 | 12 456 | 12 817 | 13 202 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 9 964 | 10 100 | 10 393 | 10 705 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 218 | 281 | 315 | 314 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 57 | 60 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 53 | 36 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 10 | 8 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 120 | 104 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,38 | 1,25 | 1,12 | 1,10 |
| Räntekänslighet (%) | 14,04 | 16,48 | 17,13 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 270 050 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för år 2023 på -535.512 kr. Ökade räntor är främsta anledningen till detta. Resultatet före avskrivningar var 4,9 miljoner i år, motsvarande resultat för 2022 var 4,5 miljoner. Rörelseresultatet 2023 slutade på 2,0 miljoner och motsvarande siffra 2022 var 1,5 miljoner.

För att säkra föreningens ekonomi genomfördes en avgiftshöjning på 12% den 1 januari 2024.

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

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 238 570 000 | - | - | 238 570 000 |
| Upplåtelseavgifter | 220 000 000 | - | - | 220 000 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 192 963 | - | 261 870 | 1 454 833 |
| Balanserat resultat | 1 969 625 | 158 587 | -261 870 | 1 866 342 |
| Årets resultat | 158 587 | -158 587 | -535 512 | -535 512 |
| Eget kapital | 461 891 175 | 0 | -535 512 | 461 355 663 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 866 342 |
| Årets resultat | -535 512 |
| Totalt | 1 330 830 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 261 870 |
| Balanseras i ny räkning | 1 068 960 |
| | 1 330 830 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 9 541 908 | 8 353 143 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 94 278 | 4 592 |
| Summa rörelseintäkter | | 9 636 187 | 8 357 735 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -2 771 408 | -2 392 647 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -1 682 553 | -1 313 924 |
| Personalkostnader | 9 | -265 932 | -247 737 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 883 384 | -2 867 748 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 603 276 | -6 822 056 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 032 911 | 1 535 679 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 011 | 72 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -2 569 434 | -1 377 164 |
| Summa finansiella poster | | -2 568 423 | -1 377 092 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -535 512 | 158 587 |
| ÅRETS RESULTAT | | -535 512 | 158 587 |

6/

2

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 566 955 514 | 569 838 898 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 732 778 | 0 |
| Pågående projekt | | 0 | 81 050 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 567 688 292 | 569 919 948 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 567 688 292 | 569 919 948 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 243 570 | 22 238 |
| Övriga fordringar | 13 | 380 040 | 94 176 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 392 529 | 822 846 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 016 139 | 939 260 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 199 612 | 1 925 648 |
| Summa kassa och bank | | 2 199 612 | 1 925 648 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 215 751 | 2 864 908 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 570 904 043 | 572 784 856 |

Handwritten mark

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 458 570 000 | 458 570 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 454 833 | 1 192 963 |
| Summa bundet eget kapital | | 460 024 833 | 459 762 963 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 866 342 | 1 969 625 |
| Årets resultat | | -535 512 | 158 587 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 330 830 | 2 128 212 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 461 355 663 | 461 891 175 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 60 100 000 | 52 580 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 60 100 000 | 52 580 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 47 160 000 | 56 150 000 |
| Leverantörsskulder | | 490 260 | 546 624 |
| Skatteskulder | | 172 000 | 156 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 150 000 | 150 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 476 120 | 1 311 057 |
| Summa kortfristiga skulder | | 49 448 380 | 58 313 681 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 570 904 043 | 572 784 856 |

BR

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 2 032 911 | 1 535 679 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 883 384 | 2 867 748 |
| Erhållen ränta | 1 011 | 72 |
| Erlagd ränta | -2 494 424 | -1 323 337 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 422 882 | 3 080 162 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -76 879 | -39 132 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 49 689 | 73 081 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 395 692 | 3 114 111 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -651 728 | -237 367 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -651 728 | -237 367 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 1 750 000 | 0 |
| Amortering av lån | -3 220 000 | -3 150 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 470 000 | -3 150 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 273 964 | -273 256 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 925 648 | 2 198 904 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 199 612 | 1 925 648 |

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Tidigare år har föreningens totala omsättning redovisats som nettoomsättning. Till årets årsredovisning har dock en uppdelning skett mellan nettoomsättning och övriga rörelseintäkter varpå nettoomsättningens jämförelsesiffror i flerårsöversiktsverken samt i not 2 skiljer sig mot tidigare år.

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 % |
| Installationer | 10 % |

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Handwritten mark

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 7 059 816 | 6 167 309 |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 174 872 | 1 199 979 |
| Årsavgifter, bredband | 308 880 | 308 880 |
| Övriga intäkter | 70 679 | 53 274 |
| Vatten | 103 391 | 117 485 |
| El | 184 197 | 17 698 |
| Gemensamhetsanläggning | 640 073 | 488 518 |
| Summa | 9 541 908 | 8 353 143 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Övrigt | -3 | 4 592 |
| Elstöd | 94 281 | 0 |
| Summa | 94 278 | 4 592 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 200 780 | 197 724 |
| Städning | 112 094 | 111 958 |
| Besiktning och service | 216 292 | 154 139 |
| Snöskottning | 35 819 | 24 925 |
| Övrigt | 0 | 59 680 |
| Summa | 564 985 | 548 426 |

| NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Reparation och underhåll bostäder | 18 936 | 8 565 |
| Reparation och underhåll gemensamma utrymmen | 44 617 | 15 599 |
| Reparation och underhåll installationer | 216 450 | 157 373 |
| Reparation och underhåll hissar | 92 647 | 47 830 |
| Summa | 372 649 | 229 367 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 526 425 | 542 417 |
| Uppvärmning | 569 463 | 389 455 |
| Vatten | 112 608 | 90 512 |
| Sophämtning | 127 414 | 124 368 |
| Summa | 1 335 910 | 1 146 752 |

Handwritten mark

Handwritten mark

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 96 531 | 77 527 |
| Övrigt | 11 341 | 0 |
| Kabel-TV | 303 992 | 304 575 |
| Fastighetsskatt | 86 000 | 86 000 |
| Summa | 497 864 | 468 102 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Gemensamhetsanläggning | 1 339 847 | 998 842 |
| Övriga förvaltningskostnader | 94 466 | 79 497 |
| Förbrukningsmaterial | 63 611 | 36 063 |
| Revisionsarvoden | 32 138 | 37 186 |
| Ekonomisk förvaltning | 126 705 | 131 043 |
| It-tjänster | 11 757 | 17 952 |
| Serv.avg branschorg. | 14 030 | 13 342 |
| Summa | 1 682 553 | 1 313 924 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 214 000 | 193 201 |
| Övriga arvoden | 0 | 6 000 |
| Sociala avgifter | 51 932 | 48 536 |
| Summa | 265 932 | 247 737 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

| RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 569 260 | 1 376 864 |
| Övriga räntekostnader | 174 | 300 |
| Summa | 2 569 434 | 1 377 164 |

68

11

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 585 646 317 | 585 490 000 |
| Årets inköp | 0 | 156 317 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 585 646 317 | 585 646 317 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -15 807 419 | -12 939 671 |
| Årets avskrivning | -2 883 384 | -2 867 748 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -18 690 803 | -15 807 419 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 566 955 514 | 569 838 898 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>239 978 700</i> | <i>239 978 700</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 284 600 000 | 284 600 000 |
| Taxeringsvärde mark | 149 000 000 | 149 000 000 |
| Summa | 433 600 000 | 433 600 000 |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Inköp | 732 778 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 732 778 | 0 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Utgående avskrivning | 0 | 0 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 732 778 | 0 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto | 102 786 | 71 785 |
| Skattefordringar | 272 999 | 20 164 |
| Övriga fordringar | 4 255 | 2 227 |
| Summa | 380 040 | 94 176 |

28

2

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

| INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 105 572 | 583 855 |
| Fastighetsskötsel | 52 104 | 0 |
| Försäkringspremier | 101 288 | 87 323 |
| Bredband och TV | 75 998 | 75 998 |
| Förvaltning | 31 567 | 30 890 |
| Varmvatten | 26 000 | 44 780 |
| Summa | 392 529 | 822 846 |

NOT 15, SKULDER TILL

| KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB | 2023-06-01 | 0,91 % | | 27 130 000 |
| Stadshypotek AB | 2026-09-01 | 4,25 % | 27 340 000 | 27 340 000 |
| Stadshypotek AB | 2025-06-01 | 1,68 % | 26 220 000 | 27 130 000 |
| Stadshypotek AB | 2024-06-01 | 0,90 % | 26 290 000 | 27 130 000 |
| Stadshypotek AB | 2026-09-01 | 4,25 % | 7 660 000 | |
| Stadshypotek AB | 2024-09-01 | 4,66 % | 19 050 000 | |
| Handelsbanken | 2024-03-30 | 5,65 % | 700 000 | |
| Summa | | | 107 260 000 | 108 730 000 |
| Varav kortfristig del | | | 47 160 000 | 56 150 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 460 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

| INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 116 464 | 53 956 |
| El | 76 109 | 103 563 |
| Uppvärmning | 112 334 | 62 795 |
| Utgiftsräntor | 254 470 | 179 460 |
| Vatten | 24 148 | 22 354 |
| Arvoden och sociala avgifter | 161 886 | 161 886 |
| Renhållning | 15 195 | 14 824 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 715 514 | 712 219 |
| Summa | 1 476 120 | 1 311 057 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 127 000 000 | 127 000 000 |

Underskrifter

Bromma, 26-4-24

Ort och datum



Lars Sköld
Ordförande



Berit von Sydow
Styrelseledamot



Marc Gynning
Styrelseledamot



Michael Regös Hansson
Styrelseledamot



Olof Malmström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-01



Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nockebylund
Org.nr 769628-5910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nockebylund för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-12 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nockebylund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 1 maj 2024



Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor