



Årsredovisning 2019

Brf Nockebylund

Org nr 769628-5910

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

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

Föreningens fastighet, Ceremonien 5 förvärvades 2016-03-18.

På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i sju våningar med totalt 117 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 729 m². Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar 94 parkeringsplatser varav 80 i garage.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns det även postboxar, cykelrum, barnvagnsrum, lägenhetsförråd, miljörum för grovsopor, städtrum 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 officialservitut 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.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

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 2019 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.

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

NS
FN
Mh

förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen hade vid årets ingång ett gällande avtal med JM AB om teknisk förvaltning fram till och med 30 juni 2019. Från och med 1 juli 2019 har föreningen tecknat avtal med Bredablick Förvaltning AB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour och teknisk förvaltning. Avtalet gäller till den 30 juni 2020.

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Förvaltning i Östersund AB om ekonomisk förvaltning. Från och med 1 januari 2020 inkluderas även parkeringsförvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-06. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-05-03. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är idag medlem i både Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	179
Tillkommande medlemmar	13
Avgående medlemmar	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	181

Under året har åtta (8) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanne Breile Rosén	ledamot/ordf.
Berit von Sydow	ledamot/kassör
N Michael R Hansson	ledamot
Lars Sköld	ledamot
Fredrik Norberg	ledamot
Per Jäghammar	suppleant
Johan Elliott	suppleant

Till **revisor** har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig Marcus Petersson valts. Som revisorssuppleant har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts.

Valberedningen består av Marc Gynning, Tomas Jäll och Ernst Wingborg varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Nytecknade avtal

Föreningen tecknade nytt avtal gällande Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Bredablick Förvaltning AB. Avtalet gäller fram till 30 juni 2020 och löper med sex månaders uppsägningstid. Avtalet har förlängts fram till 30 juni 2021.

Den 1 juli 2019 tecknade föreningen ett 1-årigt avtal med Städpoolen AB. Uppsägningstiden är tre månader.

Föreningen har under året tecknat avtal med KTC samt förlängt tidigare ingångna avtal. ✓

2019
FU
Mthm

Nytecknade avtal – Gemensamhetsanläggning (GA)

Ett nytt avtal gällande Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel har tecknats med Bredablick Förvaltning AB. Avtalet gäller från och med 1 juli 2019 till 30 juni 2020. Avtalet har 6 månaders uppsägningstid och har förlängts till 30 juni 2021.

För perioden 1 november 2019 till 30 april 2020 har avtal tecknats med Green Landscaping AB gällande vinterunderhåll.

I slutet av 2019 ingick GA avtal med Securitas, för bevakning av uteparkeringen

Utförda arbeten under året

Föreningen satsade under året på ett eget miljörum för sortering av grovsopor. Ett av cykelrummen hade en lämplig placering i huset och var tillräckligt stort för att kunna bygga om till soprum. Arbetet var klart i början av juni och har fungerat mycket bra.

Utförda arbeten under året – GA

GA enades under året att förbättra det markarbete som gjordes i slutet av 2018 vid våra sopkasuner på Nockeby Backe. Arbetet skall kompletteras under våren 2020 med buskar och plantor liksom gräsytor.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat marginellt.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Brf
N
PV
msh

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	238 570 000	220 000 000	145 483	529 543	734 246
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond			261 870	-261 870	
Balanseras i ny räkning				734 246	-734 246
Årets resultat					851 419
Belopp vid årets utgång	238 570 000	220 000 000	407 353	1 001 919	851 419

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	8 192	7 719	5 130
Resultat efter finansiella poster, Kkr	851	734	675
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	3 731	3 614	2 121
Soliditet, %	77,0	78,8	78,0
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	66 249	66 579	66 909
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	732	732	732
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 587	13 972	14 357
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,10	1,10	1,23
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,5	21,0	21,5

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 001 919
Årets resultat	851 419
	<hr/>
	1 853 338
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	261 870
I ny räkning överföres	1 591 468
	<hr/>
	1 853 338

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	8 192 204	7 718 540
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>8 192 204</u>	<u>7 718 540</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 687 682	-2 345 624
Övriga externa kostnader	4	-222 025	-191 252
Personalkostnader	5	-230 168	-212 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 879 261</u>	<u>-2 879 261</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-6 019 136</u>	<u>-5 628 894</u>
Rörelseresultat		2 173 068	2 089 646
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-1 321 649</u>	<u>-1 355 400</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 321 649</u>	<u>-1 355 400</u>
Årets resultat		851 419	734 246

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	578 285 821	581 165 082
Summa materiella anläggningstillgångar		578 285 821	581 165 082
Summa anläggningstillgångar		578 285 821	581 165 082
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	13 762	328 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	631 549	320 435
Summa kortfristiga fordringar		645 311	649 104
Kassa och bank		2 257 511	2 129 165
Summa omsättningstillgångar		2 902 822	2 778 269
SUMMA TILLGÅNGAR		581 188 643	583 943 351

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		458 570 000	458 570 000
Fond för yttre underhåll		407 353	145 483
Summa bundet eget kapital		458 977 353	458 715 483
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 001 919	529 543
Årets resultat		851 419	734 246
Summa fritt eget kapital		1 853 338	1 263 789
Summa eget kapital		460 830 691	459 979 272
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	115 240 000	118 600 000
Summa långfristiga skulder		115 240 000	118 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	3 360 000	3 360 000
Leverantörsskulder		191 766	537 704
Aktuell skatteskuld		236 000	332 000
Övriga skulder		150 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 180 186	1 134 375
Summa kortfristiga skulder		5 117 952	5 364 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		581 188 643	583 943 351

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 173 068	2 089 646
Avskrivningar	2 879 261	2 879 261
Erlagd ränta	-1 321 649	-1 355 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 730 680	3 613 507
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	123
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	3 793	-422 943
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-345 938	-2 127 212
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	99 811	164 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 488 346	1 228 058
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-3 360 000	-3 360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 360 000	-3 360 000
Förändring av likvida medel	128 346	-2 131 942
Likvida medel vid årets början	2 129 165	4 261 107
Likvida medel vid årets slut	2 257 511	2 129 165

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett 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:

Byggnader 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgift, bostäder	6 086 173	6 086 172
	Årsavgift, IT-kommunikation & TV	308 880	308 880
	Årsavgift, varmvatten	197 608	143 897
	Hysesintäkter, garage/p-platser	1 222 483	1 161 801
	Gemensamhetsanläggning	343 432	0
	Övriga avgifter	33 525	13 548
	Övriga intäkter	103	4 242
	Summa nettoomsättning	8 192 204	7 718 540

Bokföringen för Gemensamhetsanläggning har ändrats under 2019 till att visa både intäkter och kostnader. Jämför även Gemensamhetsanläggning i not 3

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Uppvärmning	498 456	723 376
	Fastighetsel	278 791	282 173
	Vatten/avlopp	39 885	25 459
	IT-kommunikation & TV	303 992	303 992
	Teknisk förvaltning	191 252	196 252
	Sophantering	73 476	56 883
	Fastighetsförsäkring	47 488	46 346
	Fastighetsskatt	70 000	84 076
	Städ/Entrémattor	90 660	0
	Reparationer/underhåll	132 384	117 004
	Parkeringsavtal garage	87 183	87 218
	Gemensamhetsanläggning	779 581	328 831
	Förbrukningsinventarier & material	24 519	7 138
	Övriga driftkostnader	70 015	86 876
	Summa driftkostnader	2 687 682	2 345 624

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	115 000	115 000
	Revision	24 000	26 250
	Konsultarvoden	0	16 313
	Övriga externa kostnader	83 025	33 689
	Summa övriga externa kostnader	222 025	191 252

Not 5	Personal	2019	2018
	Styrelsearvode	182 000	167 890
	Sociala avgifter	48 168	44 867
	Summa personalkostnader	230 168	212 757

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	585 490 000	585 490 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 490 000	585 490 000
	Ingående avskrivningar	-4 324 918	-1 445 657
	Årets avskrivningar	-2 879 261	-2 879 261
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 204 179	-4 324 918
	Utgående redovisat värde	578 285 821	581 165 082
	Redovisat värde byggnader	338 307 121	341 186 382
	Redovisat värde mark	239 978 700	239 978 700
	Summa redovisat värde	578 285 821	581 165 082
	Taxeringsvärdets fördelning		
	Taxeringsvärde byggnad	202 000 000	172 600 000
	Taxeringsvärde mark	104 000 000	69 000 000

NOTER

Not 7	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Fordran Entreprenören	13 497	13 497
	Gemensamhetsanläggningar	0	315 171
	Övriga fordringar	265	1
	Summa övriga fordringar	13 762	328 669

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremier	44 470	43 373
	Installationskontroll	45 969	21 074
	Varmvattenförbrukning	70 799	42 760
	IT-kommunikation och TV	75 998	75 998
	Gemensamhetsanläggning	343.432	0
	Garageintäkter	0	100 700
	Övriga förutbetalda kostnader	50 881	36 530
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	631.549	320 435

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	3 360 000	3 360 000
	Amortering inom 2 till 5 år	13 440 000	13 440 000
	Amortering efter 5 år	101 800 000	105 160 000
	Summa långfristiga skulder	118 600 000	121 960 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	0,85	840 000	29 650 000
Stadshypotek	2021-06-01	0,86	840 000	29 650 000
Stadshypotek	2022-06-01	0,99	840 000	29 650 000
Stadshypotek	2025-06-01	1,68	840 000	29 650 000
Summa			3 360 000	118 600 000
Avgår kortfristig del				3 360 000
Summa långfristiga skulder				115 240 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	612 962	473 909
	Uppvärmning	50 059	81 665
	Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	159 456	159 456
	Gemensamhetsanläggning	133 331	151 053
	Fastighetsel	28 297	36 868
	Räntekostnader	129 224	129 176
	Revision	25 000	25 000
	Övriga upplupna kostnader	41 857	77 248
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 180 186	1 134 375

NOTER

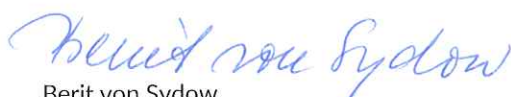
Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	127 000 000	127 000 000
Summa ställda säkerheter	127 000 000	127 000 000

Stockholm den 2020-04-18



Susanne Breile Rosén
Ordförande



Berit von Sydow



Michael R Hansson



Fredrik Norberg

Lars Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4-2020

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 2019.

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 2019 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 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 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 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 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 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. 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 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 2019 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 revisionsssed 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 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 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 2020 -04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor