

Årsredovisning 2023

Brf Nockeby Terrass

769626-8569



Simpleko

Signed document (yFQm/4)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nockeby Terrass

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-12 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 9	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnadsåret samt värdeåret är 2016.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 4 745 kvm. Byggnadens totalyta inkl garage är 5 911 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
25 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

I föreningen finns 46 garageplatser samt 8 uteplatser.

Styrelsens sammansättning

Victor Janke	Ordförande
Åsa Palmberg	Styrelseledamot
Katarina Sörqvist	Styrelseledamot
Margareta Biberg	Styrelseledamot
Eva Larsdotter Norrman	Suppleant
Malin Lundberg	Suppleant

Valberedning

Emil Rosell och Ragnhild Fernholm

Firmateckning

Föreningen firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision
Carina Eriksson	Revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Filterbyte
6 laddplatser för elbilar i garage i samarbete med GA
Nya planteringar i rabatter vid Nockeby Backe 2 E -G och 4 i samarbete med GA
- 2022** ● OVK Nockeby Backe 2 E - G
Filterbyte
Lackning ekpartier
- 2020** ● Passagesystem
OVK
Stamspolning
- 2019** ● Filterbyte
Städdag inkl plantering
Dörrarm till cykelrum NB 6
- 2017** ● Filterbyte
Byte av kodpaneler p.g.a. sabotage

Avtal med leverantörer

Brandskyddsavtal	Brandsäkra
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel	WIAB
Hisservice	KONE

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Gemensamhetsanläggning GA1 och GA2. Gemensamhetsanläggning GA1 omfattar garage och gård, gemensam med Ceremonien 5 och 8 (Brf Nockebylund och Brf Nockeby Backe). Gemensamhetsanläggning GA2 omfattar huvudentrén på Brf Nockebylund och användandet av hissen till garaget, gemensam med Ceremonien 5 (Brf Nockebylund).

Föreningen ska ersätta fastighetsägaren till Ceremonien 5, Brf Nockebylund för sin andel av kostnader för GA1 och GA2. Föreningens andel är fastställd till 67/231 för GA1 och 67/301 för GA2.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas med servitut avseende underjordiska ledningar och nedgrävda sopkassuner. Till förmån för föreningens fastighet finns servitut med ändamålet rätt att tillträda huvudentré för att möjliggöra åtkomst till trapphus till garage, servitutet belastar Ceremonien 5..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet för 2023 är en vinst. Resultatet är bättre jämfört med resultatet för 2022. Förändringen beror främst på att föreningens intäkter har ökat med hjälp av avgiftshöjning. Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer var lägre än för år 2022, men har däremot ökat för taxebundna kostnader för el, fjärrvärme och VA. GA kostnaderna har ökat pga investeringar i laddplatsprojektet och nya planteringar som genomfördes 2023.

Räntekostnaderna har ökat vid omförhandling av lånen. Föreningen har valt att fortsätta att amortera på lånen, men med en halverad nivå jämfört med tidigare. Föreningen har erhållit elstöd samt bidrag från Naturvårdsverket för installation av de 6 laddplatserna.

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

Föreningens likviditetsflöde, som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån, visar ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 10 % fr. o m. 2023-01-01.

Sparkonto har öppnats på Handelsbanken med en ränta om 2,15 %.

Ett lån på Stadshypotek AB har satts om med ränta om 4,78 % och ny villkorsändringsdag 2025-09-30.

Förändringar i avtal

Nytt avtal har tecknats med KONE gällande hisservice, avtalstid om 2 år.

Diskussioner har förts med Infometric och Brunata gällande brister i deras överföring av data av medlemmarnas el- och vattenförbrukning. Brunata har krediterat 50 % på vår kostnad för 2024 års avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 98 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 756 777	4 463 326	4 290 747	4 145 048
Resultat efter fin. poster	139 149	-34 678	146 268	41 762
Soliditet (%)	79	79	79	78
Yttre fond	937 138	794 788	652 438	510 088
Taxeringsvärde	235 830 000	235 830 000	165 658 000	165 658 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	759	749	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	80,6	82,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 664	11 958	12 285	12 613
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 363	9 599	9 862	10 125
Sparande per kvm totalyta, kr	298	269	301	277
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	71	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	50	43	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	13	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	138	128	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,65	1,20	1,31	1,46
Räntekänslighet (%)	14,12	15,76	16,41	-

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 124 854 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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	133 868 000	-	-	133 868 000
Upplåtelseavgifter	82 569 000	-	-	82 569 000
Fond, yttre underhåll	794 788	-	142 350	937 138
Balanserat resultat	-104 030	-34 678	-142 350	-281 058
Årets resultat	-34 678	34 678	139 149	139 149
Eget kapital	217 093 080	0	139 149	217 232 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-281 058
Årets resultat	139 149
Totalt	-141 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	142 350
Balanseras i ny räkning	-284 258
	-141 908

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	4 756 777	4 463 326
Övriga rörelseintäkter	3	124 821	1 600
Summa rörelseintäkter		4 881 598	4 464 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 534 655	-1 577 842
Övriga externa kostnader	8	-528 880	-484 931
Personalkostnader	9	-137 990	-126 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 621 860	-1 621 860
Summa rörelsekostnader		-3 823 386	-3 811 584
RÖRELSERESULTAT		1 058 212	653 342
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 178	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-923 241	-688 069
Summa finansiella poster		-919 063	-688 020
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		139 149	-34 678
ÅRETS RESULTAT		139 149	-34 678

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	271 674 174	273 233 046
Maskiner, inventarier och installationer	11	124 724	120 763
Summa materiella anläggningstillgångar		271 798 898	273 353 809
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		271 798 898	273 353 809
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 693	24 776
Övriga fordringar	12	16 365	48 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	229 144	96 104
Summa kortfristiga fordringar		254 202	169 123
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 725 958	1 955 697
Summa kassa och bank		1 725 958	1 955 697
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 980 160	2 124 820
SUMMA TILLGÅNGAR		273 779 058	275 478 629

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 437 000	216 437 000
Fond för yttre underhåll		937 138	794 788
Summa bundet eget kapital		217 374 138	217 231 788
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-281 058	-104 030
Årets resultat		139 149	-34 678
Summa fritt eget kapital		-141 908	-138 708
SUMMA EGET KAPITAL		217 232 230	217 093 080
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	27 283 047	41 302 500
Summa långfristiga skulder		27 283 047	41 302 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	28 063 000	15 438 172
Leverantörsskulder		296 893	630 717
Skatteskulder		4 025	44 630
Övriga kortfristiga skulder		37 180	64 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	862 683	904 582
Summa kortfristiga skulder		29 263 781	17 083 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 779 058	275 478 629

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 058 212	653 342
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 621 860	1 621 860
	2 680 072	2 275 202
Erhållen ränta	4 178	49
Erlagd ränta	-759 150	-688 069
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 925 100	1 587 182
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 079	77 399
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-608 187	570 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 231 834	2 234 825
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 949	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 949	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 394 625	-1 554 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 394 625	-1 554 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-229 740	680 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 955 697	1 274 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 725 958	1 955 697

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nockeby Terrass 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

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 %
Installationer	10 - 33,33 %

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 623 244	3 293 832
Hysesintäkter, p-platser	737 694	787 200
Intäkter, bredband	176 880	176 880
Intäkter, varmvatten	63 412	65 779
Intäkter, elförbrukning	144 237	119 654
Övriga intäkter	11 310	19 981
Summa	4 756 777	4 463 326

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övrigt	12 107	1 600
Elstöd	112 714	0
Summa	124 821	1 600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	73 812	61 652
Övrigt	26 858	22 997
Städning	72 256	69 788
Besiktning och service	35 617	118 637
Trädgårdsarbete	919	3 306
Snöskottning	3 443	0
Summa	212 905	276 380

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	166 771	191 651
Summa	166 771	191 651

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	364 021	363 394
Uppvärmning	297 581	257 117
Vatten	103 685	77 283
Sophämtning	85 118	116 568
Summa	850 405	814 362

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	61 011	52 794
Övrigt	18 819	17 459
Kabel-tv/bredband	176 444	176 896
Fastighetsskatt	48 300	48 300
Summa	304 574	295 449

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Gemensamhetsanläggningar	397 890	292 184
Övriga förvaltningskostnader	23 715	33 148
Förbrukningsmaterial	11 208	8 389
Revisionsarvoden	19 250	19 000
Ekonomisk förvaltning	76 817	73 461
Konsultkostnader	0	58 750
Summa	528 880	484 931

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala avgifter	32 990	30 351
Summa	137 990	126 951

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 370 000	283 370 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 370 000	283 370 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 136 954	-8 578 082
Årets avskrivning	-1 558 872	-1 558 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 695 826	-10 136 954
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	271 674 174	273 233 046
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>95 553 410</i>	<i>95 553 410</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	154 830 000	154 830 000
Taxeringsvärde mark	81 000 000	81 000 000
Summa	235 830 000	235 830 000

NOT 11, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	189 000	189 000
Inköp	66 949	0
Utgående anskaffningsvärde	255 949	189 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-68 237	-5 249
Avskrivningar	-62 988	-62 988
Utgående avskrivning	-131 225	-68 237
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	124 724	120 763

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 841	48 243
Övriga fordringar	4 524	0
Summa	16 365	48 243

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 767	29 128
Försäkringspremier	70 853	4 438
Kabel-tv/Bredband	14 703	14 703
Förvaltning	18 682	17 984
Varmvattenintäkter	10 588	9 405
Intäkter elförbrukning	15 551	20 446
Summa	229 144	96 104

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-30	4,78 %	14 043 547	14 272 672
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,90 %	13 767 500	14 156 000
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,43 %	13 767 500	14 156 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	2,44 %	13 767 500	14 156 000
Summa			55 346 047	56 740 672
Varav kortfristig del			28 063 000	15 438 172

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 821 047 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 584	304 144
El	42 310	41 686
Uppvärmning	78 326	39 269
Utgiftsräntor	164 091	0
Vatten	19 925	17 960
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	95 943	95 943
Förutbetalda avgifter/hyror	415 504	387 580
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	862 683	904 582

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 000 000	67 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med budgetarbetet inför 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning för år 2024 med 10 % fr. o. m. 2024-01-01. Två lån på Stadshypotek AB med villkorsändringsdag 2023-06-30 kommer att konkurrensutsättas. Styrelsen har beslutat att en flerårsbudget ska tas fram för att bättre kunna planera föreningens ekonomi p.g.a. kommande ökade räntekostnader och taxebundna höjningar. Förtydligande regler har tagits fram för föreningen gällande andrahandsuthyrning.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Victor Janke
Ordförande

Åsa Palmberg
Styrelseledamot

Katarina Sörqvist
Styrelseledamot

Margareta Biberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Magnus Emilsson, BoRevision
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 664af5cb4250590973976d7a

Finalized at: 2024-05-21 08:22:24 CEST

Title: Brf Nockeby Terrass, 769626-8569, Årsredovisning 2023.pdf

Digest: yFQm/4XWNx3X+p8QKxZzn3f4d4+0H14nannlATIYyM=

Initiated by: nockebyterrass@gmail.com (nockebyterrass@gmail.com) via Brf Nockeby Terrass 769626-8569

Signees:

- Kurt Magnus Emilsson signed at 2024-05-21 08:22:23 CEST with Swedish BankID (19751006-XXXX)
- Katarina Sörqvist Nilsson signed at 2024-05-20 09:11:16 CEST with Swedish BankID (19860906-XXXX)
- Åsa Marianne Palmberg signed at 2024-05-20 22:05:39 CEST with Swedish BankID (19670103-XXXX)
- Margareta Biberg signed at 2024-05-20 10:16:07 CEST with Swedish BankID (19591106-XXXX)
- Victor Lundberg signed at 2024-05-20 10:29:49 CEST with Swedish BankID (19890326-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nockeby Terrass, org.nr. 769626-8569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nockeby Terrass 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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

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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-21 06:22:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>