

Årsredovisning

för

Brf Nissöga

769613-2880

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Nissöga, Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2007.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årsskiftet 93 medlemmar.

Vid årets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Föreningens fastighet

Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten Forskaren 1 Sundbyberg i oktober 2009.

Inflyttning i fastigheten skedde under sommaren och hösten 2009.

Föreningens fastighet består av fyra flerfamiljshus med total 53 lägenheter.

Den totala boytan är ca 5 179 kvm.

På fastigheten finns även 50 st bilplatser.

Bostadsfördelning:

9 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

32 st 4 rum och kök

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av UBC, Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Fastighetsskötseln sköts av Sjödalens Bygg & Fastighetservice AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar, även kollektivt brf-tillägg är tecknat med dem.

Samfällighet

Föreningen har andel i gemensamhetsanläggningen GA:1. Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, dräneringsledningar, dagvatten mm. För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en Samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilket kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.

Avräkning mot NCC Construction Sverige AB

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden skedde 2009-12-31. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag den dag som infaller andra månadskiftet efter den dag som beställaren i ekonomisk plan angivna lån slutplaceras.

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drift och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Vissa kostnader som styrelsen beslutat om utöver entreprenadkontraktet har belastat föreningens resultaträkning under innevarande år.

Föreningens lån blev placerade den 2009-11-26, till en medelränta om 1,72%.

Arvoden

Stämman beslöt att sammanträdesarvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall motsvara Sundbybergs kommuns sammanträdesersättning. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Ersättning för 2009/2010 är 500 kr/möte upp till 2 timmar, därefter 250 kr/påbörjad timme.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år.

Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan angiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst nedan angiven procent av för året gällande maxbelopp. Skatteverket omräknar och fastställer årligen nya maxbelopp. För år 2009 är maxbeloppet 1272 kr per lgh i flerbostadshus.

År 1 - 5	Skattesats 0%	Maxbelopp 0%
År 6 - 10	Skattesats 0,20%	Maxbelopp 50%
År 11 -	Skattesats 0,40%	Maxbelopp 100%

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har arbetat med att upprätta fungerande rutiner för föreningen.

Enligt styrelsebeslut den 20 januari 2009 sänktes årsavgifterna till i genomsnitt ca 675 kr/kvm per år. Sänkningen gäller årsavgifterna nämnda i ekonomisk plan och beslutet togs före första tillträdet och gäller samtliga lägenheter.

Styrelsen har arbetat med föreningens hemsida som lanserades under hösten 2009.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2009 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sven Larsson	
	Ulrika Hag	
	Jeanette Alders	
	Ronald Cedervaldh	
	Madeleine Aresved	1)
Suppleanter	Therese Tullgren	
	Andrew Hadley	
	Lisa Lysén	1)

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Therese Tullgren (sammankallande), Johan Parmler och Katy Thompson.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

årets förlust	-39 387
---------------	---------

behandlas så att

i ny räkning överföres	-39 387
------------------------	---------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll		-5 826	0
Administrationskostnader	1	-29 811	0
Personalkostnader	2	-3 750	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-39 387	0
Summa avskrivningar		0	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-39 387	0
ÅRETS RESULTAT		-39 387	0

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	3	146 148 187	0
Mark		53 200 000	26 600 000
Pågående arbete	4	0	78 989 605
Summa materiella anläggningstillgångar		199 348 187	105 589 605
Summa anläggningstillgångar		199 348 187	105 589 605
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 062	0
Fordran NCC Construction Sverige AB		0	3 209 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	60 857	3 750
Avräkningskonto förvaltare		54 910 160	295 857
Summa kortfristiga fordringar		54 973 079	3 508 916
Summa omsättningstillgångar		54 973 079	3 508 916
SUMMA TILLGÅNGAR		254 321 266	109 098 521

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		109 734 866	300 000
Upplåtelseavgift		42 675 134	0
Föreningens fond för yttre underhåll		16 811	0
Summa bundet eget kapital		152 426 811	300 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		-39 387	0
Summa fritt eget kapital		-39 387	0
Summa eget kapital		152 387 424	300 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	46 941 250	0
Byggnadskreditiv		0	108 793 943
Summa långfristiga skulder		46 941 250	108 793 943
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	47 000	0
Leverantörsskulder		42 862	4 578
Övriga skulder	8	54 549 308	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	353 422	0
Summa kortfristiga skulder		54 992 592	4 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 321 266	109 098 521
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		47 000 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Avskrivningar kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och kommer att skrivas av på en 100-årig progressiv avskrivningsplan, med början 2010.

Noter

1 Administrationskostnader

	2009	2008
IT-kostnader	29 811	0

2 Personalkostnader

	2009	2008
Utbildning	3 750	0

3 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar	146 160 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 160 000	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-11 813	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 813	0
Utgående balans	146 148 187	0

4 Pågående arbete

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	78 989 605	0
Årets anskaffningar	67 170 395	78 989 605
Omklassificeringar byggnad	-146 160 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	78 989 605
Utgående balans	0	78 989 605

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	12 514	0
Arvode ekonomisk förvaltning	44 103	3 750
Insamlingstjänst el-avläsning	4 240	0
	60 857	3 750

6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	300 000			
Årets inbetalningar	109 434 866	42 675 134	16 811	
Årets resultat				-39 387
Belopp vid årets utgång	109 734 866	42 675 134	16 811	-39 387

NCC står för avsättningen till den yttre reparationsfonden för om godkänd entreprenad 2009-11-03 fram till slutregleringsdatumet 2009-12-31, vilket ger en avsättning på 16 811 kr.

7 Skulder till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31
SEB, 3-mån rörligt, ränta 1,13%	9 400 000	0
SEB, ffd 101128, ränta 1,05%	14 100 000	0
SEB, ffd 111128, ränta 1,92%	11 750 000	0
SEB, ffd 121128, ränta 2,70%	11 738 250	0
Avgår kort del av lång skuld, nästa års amortering	-47 000	0
	46 941 250	0

8 Övriga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Personalens skatt	2 175	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	2 277	0
Skuld NCC Construction Sverige AB	54 544 856	0
	54 549 308	0

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
El	27 631	0
Värme	56 881	0
Sophantering	35	0
Reparationer	3 676	0
Upplupna räntekostnader	16 377	0
Förskottsbetalda intäkter	248 822	0
	353 422	0

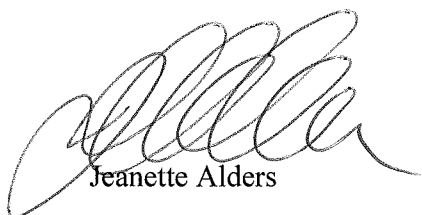
Sundbyberg den 2010-04-06



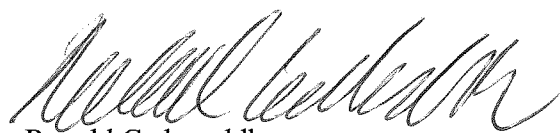
Sven Larsson



Ulrika Hag



Jeanette Alders



Ronald Cedervaldh



Madeleine Aresved

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Nissöga

Org nr 769613-2880

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nissöga för 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Godkänd revisor