

Årsredovisning

BRF NISSÖGA
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769613-2880

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NISSÖGA får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten Forskaren 1 Sundbyberg oktober 2009. Inflyttning av fastigheten påbörjades under sommaren och hösten 2009. Föreningens fastighet består av fyra flerfamiljshus med totalt 53 bostadsrättslägenheter. På föreningens mark finns möjlighet att hyra parkeringsplats. Det finns 50st bilplatser varav 4st är handikappanpassade, samtliga i form av markparkeringsplats med el-stolpe. Avtal om parkeringsplats tecknas separat. En kö för medlemmar som önskar en parkeringsplats finns, kontakta styrelsen@nissoga.se för mer information.

Bostadsrättslägenheternas fördelning med avseende på boytor och antal:

2 rok 66 m2	2 st
2 rok 54 m2	2 st
2 rok 52 m2	2 st
2 rok 60 m2	2 st
2 rok 75 m2	1 st
3 rok 91 m2	12 st
4 rok 95 m2	12 st
4 rok 108 m2	12 st
4 rok med etage 125 m2	4 st
4 rok med etage 153 m2	4 st

Total bostadsarea: 5 179 m²

Årets taxeringsvärde 103 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 94 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna Försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrätts-havarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Riksbyggen ekonomisk förvaltning i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal fr.o.m. 1 januari 2016.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Sjödalsens Bygg & Fastighetsservice AB	Fastighetsservice och gräsklippning
Green Landscaping AB	Plantering träd och underhåll av planteringar
Entreprenad Leo Söderberg AB	Snö- och halkbekämpning
Moderna Försäkringar	Fastighet och Bostadsrättstillägg försäkringar
Norrenergi	Fjärrvärme
Sverige Energi	El
Sustend och Planima	Underhållsplan och System
Kone AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Telia Sonera	Bredband, TV, telefoni

Efter den senaste stämman 2016-06-05 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Ronald Cedervaldh	Ordförande	Stämman
Tarja Huhtaoja	Ledamot	Stämman
Kaj Schmidt	Ledamot	Stämman
Masod Jahandar	Ledamot	Stämman
Tony Karlsson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Yvonne Fängström	Stämman
Therese Tullgren	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Niklas Jonsson		
PwC Sverige AB	Auktoriserad Revisor	Stämman

Valberedning

Karin Bäckström (sammankallande)	Stämman
Kathy Thompson	Stämman
Natalie Dewan	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

Samfällighetsavgift

Brf. Nissöga ingår i samfälligheten Grönlingens och företräds i styrelsen och på årsstämman av behöriga firmatecknare från Brf. Nissögas styrelse. Brf. Nissöga utgör med sina 27 andelar den enskilt största andelsägaren i Samfällighetsföreningen Grönlingen med org.nr. 717913-0179. Dock är den lagenliga rösträtten för Brf. Nissögas andelar reglerad enligt en begränsningsregel som alltid begränsar rösträtten till 1/5 del av de totalt röstberättigande andelarna som deltar på stämman. Den reducerande begränsningsregeln som gäller för Brf. Nissöga, används endast vid röstning i frågor av ekonomisk karaktär enligt andelstalsprincipen.

Samfälligheten Grönlingen omfattas av 169 andelar, och har ett samfällt förvaltningsansvar för anläggningens grönområden och sandlådor, bänkar, stigar, dagvatten och dränerings-ledningar med tillhörande brunnar för avvattning. Samfälligheten ansvarar för löpande förvaltningsunderhåll av samfälliga grönytor. Brf. Nissöga ansvarar dock självständigt för fastigheten Forskaren 1 med dess grönytor. Kostnaden för samfällighetsföreningens behov av förvaltande underhåll och drift fördelas enligt andelstalet. Detta innebär att Brf. Nissöga i fortsättningen betalar för 27 andelar i samfällighetsavgift till Samfälligheten Grönlingen, enligt andelstalet som Brf. Nissöga har.

Arvoden

Stämman 2016 beslutade att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter, skall vara oförändrad den kommande mandatperioden vilket innebär att 72.250 kr exkl. soc. avgifter, ska fritt fördelas inom styrelsen. Stämman beslutade även att valberedningens ledamöter ska som föregående år sammanlagt fördela 5,000 kr exkl. soc. avgifter, för hela mandatperioden.

Yttre fond

Avsättning enligt föreningens stadgar för fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvadratmeter bostadsarea och övrig lokalarea.

Underhållsplan

En underhållsplan/ investeringsplan (Sustend) för samtliga fastigheter har upprättas under 2016. En tillhörande underhålls/investeringsplan från Planima ingår som en digitaltjänst.

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 2016 är maxbeloppet 1268 kr per lgh. i flerbostadshus.

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Verksamheten under 2016

Styrelsen har under året stundtals haft en hög arbetsbelastning, med därtill tilltagande tidsbrist. Det saknas möjligheter under året att finna tid för tidsödande åtgärder. Föreningens ekonomiska förvaltare Riksbyggen har dock under året märkbart förbättrat och effektiviserat administrationen för styrelsen. Riksbyggen erbjuder 24-timmars boendeservice alla dagar i veckan. Med den månatliga avgiftsdebiteringen så slipper vi dessutom trista eftersläpningar av el-debitering när någon flyttar.

Här följer ett kort urval av viktiga åtgärder och aktiviteter genomförda under 2016.

Energideklarationen är genomförd för samtliga hus, Uppföljning samt åtgärder enligt OVK, Uppföljning och kontroll av radon i allmänna utrymmen, Utredning av behovet och förbättringar av föreningens gröna ytor och planteringar fortsätter även under 2017. Det finns därtill vissa åtgärder som kvarstår att lösa under 2017.

Som ett resultat av 2015 års förhandling med SEB skapade styrelsen återigen ett utrymme för en generell avgiftssänkning med 5% från och med den 1 januari 2016.

Styrelsen anser att de extremt låga marknadsräntorna även ska komma oss boende till nytta och samtidigt bidra till att öka det ekonomiska värdet i föreningen. Styrelsen vill dock samtidigt påminna om att dessa gynnsamma tider med extremt låga räntor inte kommer att vara förevigt. Men med en fortsatt stark ekonomi där vi fortsätter att amontera kraftigt och samtidigt agerar målmedvetet försiktigt, så klarar föreningen också att hantera ekonomiska variationer på ett mer stabilt sätt.

Passa gärna på att besöka Brf. Nissögas webbplats www.nissoga.se eftersom det finns så mycket nyttigt boende information att läsa där. Exempelvis så finner du våra uppdaterade ordnings och trivselregler, och hur vi ska källsortera på bästa sätt så att det fungerar optimalt för oss alla, och att vi slipper onödiga straffavgifter när du som kastar soporna inte gör rätt. Ni känner väl även till nissoga.se via mobilen, där ni bl.a. enkelt kan göra en felanmälan dygnet runt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 482	3 571	3 395	3 393	3 672
Resultat efter finansiella poster	- 359	- 627	- 672	191	609
Resultat exklusive avskrivningar	847	579	534	290	704
Soliditet	78%	78%	78%	78%	77%
Likviditet	285%	158%	143%	138%	189%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	572	602	621	621	675
Genomsnittsränta %	1,19	1,6	2,38	2,84	2,98
Fastighetens belåningsgrad %	21,75	21,72	21,84	21,95	22,22
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	41,7	45,75	46,23	46,7	61,7
Lån, kr/m ²	8 295	8 304	8 390	8 477	8 602
Skuldkvot	12,48	11,68	11,65	11,16	11,23

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Likviditet (%)

Föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

4

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 675 134	109 734 866	534 711	1 860 400	- 627 059
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 627 059	627 059
Reservering underhållsfond			104 000	- 104 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 26 101	26 101	
Årets resultat					- 359 373
Vid årets slut	42 675 134	109 734 866	612 610	1 155 443	- 359 373

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Styrelsen amorterar på bostadsrättsföreningens lån, och har som målsättning att fortsätta med att extra-amortera överskottet till förmån för bostadsrättsföreningen. Därtill avsätts även medel till föreningens underhållskonto i SEB. Detta sker för att bättre kunna förvalta och finansiera framtida utgifter och underhåll. Budgeten för 2017 är fortsatt försiktigt hållen med marginaler att i viss mån stå emot avgiftshöjningar.

Balanserat resultat	1 233 342
Årets resultat före fondförändring	-359 373
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-104 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 101
Summa överskott	<u>796 070</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	796 070
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 481 817	3 571 129
Övriga rörelseintäkter	3	- 39 530	112 422
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 442 287	3 683 551
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 646 347	-1 994 369
Övriga externa kostnader	5	- 361 051	- 314 529
Kostnader arvoden inkl. sociala kostnader	6	- 104 575	- 107 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 206 114	-1 206 114
Summa rörelsekostnader		-3 318 087	-3 622 537
Rörelseresultat		124 200	61 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	3 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 483 692	- 691 231
Summa finansiella poster		- 483 573	- 688 073
Resultat efter finansiella poster		- 359 373	- 627 059
Årets resultat		- 359 373	- 627 059

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	195 405 621	196 605 621
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 530	34 644
Summa materiella anläggningstillgångar		195 434 151	196 640 265
Summa anläggningstillgångar		195 434 151	196 640 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		300	- 185 397
Övriga fordringar	9	548 285	571 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	27 469	27 316
Summa kortfristiga fordringar		576 054	413 807
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		—	—
Summa kortfristiga placeringar		—	—
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 422 043	940 866
Summa kassa och bank		1 422 043	940 866
Summa omsättningstillgångar		1 998 097	1 354 673
SUMMA TILLGÅNGAR		197 432 248	197 994 938

U

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 410 000	152 410 000
Underhållsfond (Ej likvida medel)		612 610	534 711
Summa bundet eget kapital		153 022 610	152 944 711
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 155 443	1 860 400
Årets resultat		- 359 373	- 627 059
Summa fritt eget kapital		796 070	1 233 342
Summa eget kapital		153 818 680	154 178 053
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	42 912 250	42 959 250
Summa långfristiga skulder		42 912 250	42 959 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	47 000	47 000
Leverantörsskulder		127 436	464 957
Skatteskuld (Fastighetsskatt)		66 515	32 913
Övriga skulder		–	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	460 367	312 765
Summa kortfristiga skulder		701 318	857 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 432 248	197 994 938

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-359 373	-627 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 206 114	1 206 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>846 741</u>	<u>579 055</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-162 247	-413 807
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-156 317	810 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>528 177</u>	<u>975 884</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-47 000</u>	<u>-35 018</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-47 000</u>	<u>-35 018</u>
Årets kassaflöde	481 177	-311 486
Likvida medel vid årets början	<u>940 866</u>	<u>1 252 352</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 422 043</u>	<u>940 866</u>
(se och Not 11)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se resultaträkning.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120 år
Inventarier	Linjär	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 963 691	3 119 805
Hyror, p-platser	180 300	178 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 700	-
Elavgifter	340 526	273 124
	<u>3 481 817</u>	<u>3 571 129</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	540	-
Övriga rörelseintäkter	10 065	37 422
Kreditering av utställd faktura	- 75 000	75 000
Försäkringsersättningar	24 865	-
	<u>- 39 530</u>	<u>112 422</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	69 943	62 779
Underhåll	26 101	440 561
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	33 602	32 913
Grönlingens Samfällighetsavgift	29 001	28 188
Försäkringspremier	24 681	28 929
Fastighetsskötsel	180 312	174 957
Trädgårdsskötsel	145 308	126 102
Entrémattor	25 855	23 269
Obligatoriska besiktningar	46 549	49 115
Snö- och halkbekämpning	18 475	5 253
Förbrukningsmateriel	11 752	39 899
Vatten	138 874	136 670
El	331 521	297 922
Uppvärmning	488 329	468 958
Sophantering och återvinning	76 044	78 854
	<u>1 646 347</u>	<u>1 994 369</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode förvaltning	102 215	124 196
IT-kostnader	155 267	141 067
Juridiska kostnader	450	–
Arvode, yrkesrevisorer	21 875	25 500
Möteskostnader	700	700
Övriga förvaltningskostnader	3 106	14 025
Kreditupplysningar	–	3 263
Telefon och porto	572	3 778
Medlems- och föreningsavgifter (Fastighetsägarna)	4 950	–
Köpta tjänster, (underhållsplan)	70 389	–
Bankkostnader	1 527	2 000
	<u>361 051</u>	<u>314 529</u>

Not 6 Kostnader arvoden inkl. sociala kostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	72 252	78 252
Arvode till valberedningen	5 000	5 000
Övriga kostnadsersättningar	830	–
Summa	<u>78 082</u>	<u>83 252</u>
Sociala kostnader	<u>26 493</u>	<u>24 273</u>
	<u>104 575</u>	<u>107 525</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	146 160 000	146 160 000
Mark	53 200 000	53 200 000
Summa anskaffningsvärden	<u>199 360 000</u>	<u>199 360 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 754 379	-1 554 379
	<u>-2 754 379</u>	<u>-1 554 379</u>
Årets avskrivning byggnader	<u>-1 200 000</u>	<u>-1 200 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 954 379</u>	<u>-2 754 379</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>195 405 621</u>	<u>196 605 621</u>
Varav		
Byggnader	142 205 621	143 405 621
Mark	53 200 000	53 200 000
Taxeringsvärden		
bostäder	71 000 000	69 000 000
mark	32 000 000	25 000 000
Totalt taxeringsvärde	<u>103 000 000</u>	<u>94 000 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	61 138	61 138
Summa anskaffningsvärden	61 138	61 138
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 26 494	- 20 380
	- 26 494	- 20 380
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 6 114	- 6 114
	- 6 114	- 6 114
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 32 608	- 26 494
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 530	34 644

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	5	5
Avräkning med tidigare förvaltare	–	126 090
Andra kortfristiga fordringar	–	75 000
Förvaltningskonto i Swedbank	548 280	370 793
	548 285	571 888

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	9 889	9 738
Övriga förutbetalda kostnader	17 580	17 578
	27 469	27 316

Not 11 Kassa och bank

Placeringskonto SEB	–	808 096
Företagskonto SEB	1 002 802	75 419
Sparkonto SEB	419 241	57 351
	1 422 043	940 866

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	42 959 250	43 006 250
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 47 000	- 47 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	42 912 250	42 959 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,88%	2018-11-28	12 300 000			12 300 000
SEB BOLÅN AB	1,13%	2019-11-28	11 056 250		47 000	11 009 250
SEB BOLÅN AB	1,26%	2018-11-28	11 750 000			11 750 000
SEB BOLÅN AB	1,47%	2019-11-28	7 900 000			7 900 000
			43 006 250		47 000	42 959 250

4

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 47 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 188 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 42 724 250 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

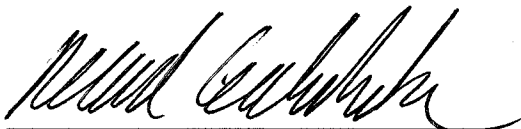
Upplupna sociala avgifter	24 272	22 050
Upplupna räntekostnader	2 760	2 069
Upplupna elkostnader	31 583	–
Upplupna värmekostnader	60 062	–
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	77 250	77 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	238 440	185 396
	<u>460 367</u>	<u>312 765</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
Summa ställda panter	<u>47 000 000</u>	<u>47 000 000</u>

Sundbyberg 2017-04-24



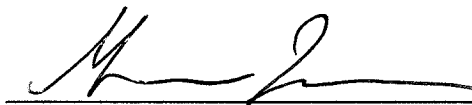
Ronald Cedervaldh



Tarja Huhtaoja



Kaj Schmidt



Masod Jahander



Tony Karlsson

Revisionsuppdragets omfattning och utförande

Uppdraget avser granskning och rapportering enligt 9 kap. 26 § bostadsrättslagen och 8 kap. lagen om ekonomiska föreningar ("revisionen") samt, i förekommande fall, annan granskning och rapportering som enligt bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller annan författning ska utföras av en revisor ("lagstadgade tilläggsuppdrag"). Revisionen utförs enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. För uppdraget gäller i övrigt FARS Allmänna Villkor om revision av svenska företag och organisationer.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2017
PwC Sverige AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad Revisor



Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nissöga, org.nr 769613-2880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nissöga för år 2016.

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 2016 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Brf Nissöga för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

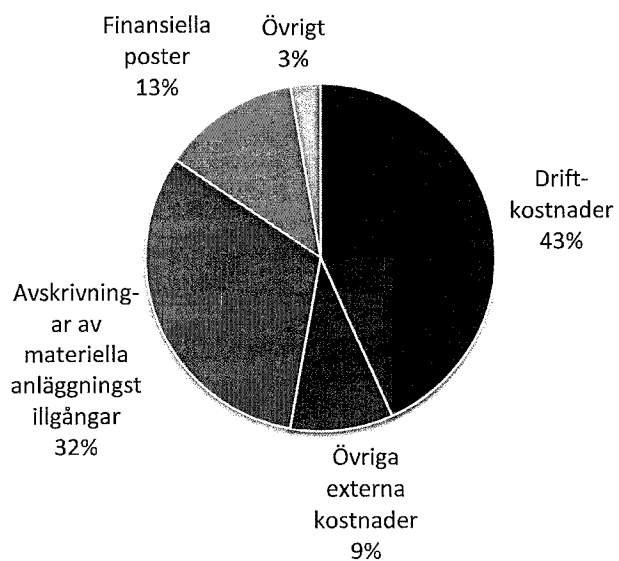
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 den 12 maj 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

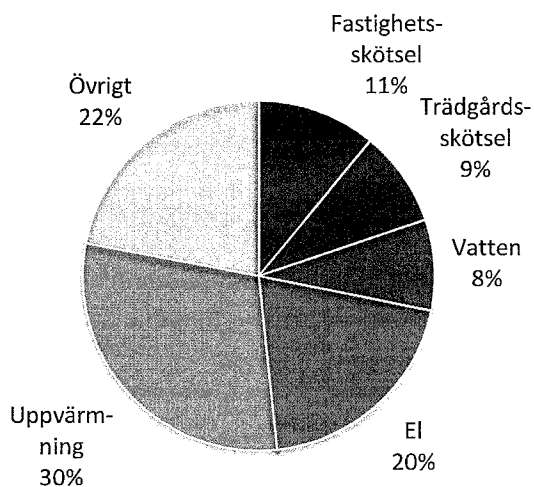
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 646 347	1 994 369
Övriga externa kostnader	361 051	314 529
Kostnader arvoden inkl. sociala kostnader	104 575	107 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 206 114	1 206 114
Finansiella poster	483 573	688 073
Summa kostnader	3 801 660	4 310 610



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	69 943	62 779
Underhåll	26 101	440 561
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	33 602	32 913
Grönlingens Samfällighetsavgift	29 001	28 188
Försäkringspremier	24 681	28 929
Fastighetsskötsel	180 312	174 957
Trädgårdsskötsel	145 308	126 102
Entrémattor	25 855	23 269
Obligatoriska besiktningar	46 549	49 115
Snö- och halkbekämpning	18 475	5 253
Förbrukningsmateriel	11 752	39 899
Vatten	138 874	136 670
El	331 521	297 922
Uppvärmning	488 329	468 958
Sophantering och återvinning	76 044	78 854
Summa driftkostnader	1 646 347	1 994 369



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	5179	5179
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	14	12
Underhåll	5	85
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	6
Grönlingens Samfällighetsavgift	6	5
Försäkringspremier	5	6
Kabel- och digital-TV	0	0
Fastighetsskötsel	35	34
Trädgårdsskötsel	28	24
Entrémattor	5	4
Obligatoriska besiktningar	9	9
Snö- och halkbekämpning	4	1
Förbrukningsmateriel	2	8
Vatten	27	26
El	64	58
Uppvärmning	94	91
Sophantering och återvinning	15	15
Summa driftkostnader	318	385

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

.Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för

varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF NISSÖGA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF NISSÖGA i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se