

# **Årsredovisning**

**för**

**Brf. Nissöga**

769613-2880

Räkenskapsåret

**2012**

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Styrelsen för Brf. Nissöga 769613-2880 i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2007.

### Föreningens fastighet

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

Inflyttning i 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 i form av markparkering med el-stolpe. Föreningen har 50 bilplatser varav 4 är handikappanpassade. Avtal om parkeringsplats tecknas separat. En kö för medlemmar som söker en parkeringsplats finns.

Den totala fjärruppvärmda boytan i Brf. Nissögas fyra hus är ca 5,179 kvm.

Bostadsrättslägenheternas fördelning med avseende på boytor och antal:

2 rok 66 m<sup>2</sup> 2 st  
2 rok 54 m<sup>2</sup> 2 st  
2 rok 52 m<sup>2</sup> 2 st  
2 rok 60 m<sup>2</sup> 2 st  
2 rok 75 m<sup>2</sup> 1 st  
3 rok 91 m<sup>2</sup> 12 st  
4 rok 95 m<sup>2</sup> 12 st  
4 rok 108 m<sup>2</sup> 12 st  
4 rok med etage 125 m<sup>2</sup> 4 st  
4 rok med etage 153 m<sup>2</sup> 4 st

### Förvaltning

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

Fastighetsskötsel och gräsklippning sköts av Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB.

Planteringar och träd sköts av Green Landscaping

Snöröjning utförs av Entreprenad Leo Söderberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar, där även en kollektiv bostadsrättstilläggförsäkring är tecknad med dem, till förmån för medlemmarna.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (92) medlemmar fördelade på 53 lägenheter. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång överlåtna. Under året har sammanlagt 7 överlåtelser genomförts, varav 2 har genomförts internt. Det högsta kvadratmeterpriset av de 5 externa överlåtelser som genomfördes under 2012, var 29 166 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Samfällighet**

Brf. Nissöga företräds i samfälligheten Grönlingens styrelse och på årsstämman av behöriga firmatecknare från Brf. Nissögas styrelse. Brf. Nissöga har förnärvarande 53 andelar i Samfällighetsföreningen Grönlingen (717913-0179) och utgör därmed den enskilt största andelsägaren. Dock är den lagenliga rösträtten för Brf. Nissögas 53 andelar enligt en begränsningsregel märkligt nog, alltid begränsad till 1/5 del av de totalt röstberättigande andelarna på en stämma. Den reducerande begränsningsregeln som gäller för Brf. Nissöga, används vid röstning i frågor av ekonomisk karaktär enligt andelstalsprincipen. Samfälligheten Grönlingen omfattar totalt 195 andelar, och har ett kollektivt ansvar för tillhörande grönområden och anläggningar som sandlådor, bänkar, stigar, dagvatten och dräneringsledningar med tillhörande brunnar för avvattnings. Samfälligheten ansvarar bl.a. för behovet av underhåll av gemensamma grönytor. Kostnaden för samfällighetsföreningens behov av löpande underhåll och drift fördelas enligt andelstal. Detta innebär att Brf. Nissöga lagenligt är tvingade att betala 53 års-avgifter enligt det andelstal som Brf. Nissöga har.

### **Arvoden**

Stämman 2012 beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara oförändrad för hela mandatperioden dvs. 66,250 kr exkl. soc. avgifter, att fritt fördela inom styrelsen. Stämman beslutade även att valberedningens tre ledamöter ska som föregående år, sammanlagt dela på 5,000 kr exkl. soc. avgifter, för hela mandatperioden.

### **Yttre fond**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvadratmeter bostadsarea och övrig lokalarea. En underhållsplan för samtliga fastigheter kommer att inrättas under kommande mandatperiod 2013-2014. 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 2012 är maxbeloppet 1365 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%

### **Verksamhet under 2012**

Styrelsen har under året återigen haft en mycket stor belastning, som på flera sätt beror på utdragna eftersläpande åtgärder, och leverantörers bristande förmåga och kompetens att finna lösningar på krävande åtgärder som m.a.o. fortsatt återstår att lösa under 2013.

### **Styrelsens arbete under 2012**

Styrelsens arbete belyses bäst genom att vi nedan återger ett urval av de frågor som ägnats speciellt intresse och därmed mycket tid:

1. Samtliga badrum där sprickor förekommit i kakel är nu åtgärdade genom att betongväggen mot trapphus i badrumen fått nytt kakel.
2. Våra franska balkongräcken är stickprovsbesiktigade hos 17 boende, av ett oberoende besiktningsföretag. Vi avvaktar slutprotokoll med godkännande och dokumentation dito från NCC.
3. Staket och håltagning för stolpar mellan gångväg och bilparkering vid hus 24 är beställd, men på grund av lång leveranstid så kommer dessa att monteras när vädret tillåter detta, dvs. tidigast under april 2013. Vinddämparstaketet blev en komplicerad historia som dessutom kräver bygglov. Vi siktar på montage av dessa under augusti 2013 om bygglov medges.
4. Våra grönytor har under året fått en betydande uppfräschning av Green Landscaping AB. Nu återstår styrelsens godkännande av ett kommande offertförslag avseende kompletteringar av buskar, träd och ett antal andra märkbara förbättringar i våra rabatter under 2013. Skötseln avseende rabatter/buskar och träd samt ogräsbekämpningen som var avtalad med Green Landscaping, kommer fortsättningsvis att vara det för 2013.
5. I våra entréer har vi fått fuktabsorberande mattor som gör att vi slipper smuts och väta i våra entréer och som skyddar och därmed bevarar sandstensgolven. Mattorna byts ut varje månadsskifte.
6. Trappavsatserna mellan våningsplanen har fått en ny golvbeläggning som gör det enklare att hålla rent och snyggt.
7. Alla hörn i våra trappuppgångar och i källarplanen har fått vinkelskydd i vit hårdplast, dessa ska skydda känsliga hörn för skador som annars är dyra att reparera.
8. På fönster i trapphusens etageplan har nya säkerhetslås och vitmålade skyddsplåtar i seg aluminium monterats. Med dessa åtgärder har vi försvårat risken för inbrott.
9. Ovanstående punkt har möjliggjorts genom att rökevakueringssluckorna tidigare har flyttats från fönstret till takluckan i stället. Detta innebär framför allt, att evakueringsvägarna från etagevåningarna blir helt fria vid eventuell brand. Åtgärden är på förhand rekommenderad och godkänd av brandförsvaret som ett lämpligare alternativ att evakuera rökgaser på vid brand. Den formella verifieringen av dessa åtgärder sker under 2013.
10. Under april/maj månad 2013 och när vädret så tillåter, kommer vi på gräsområdet utanför entréer till husen 20 och 26 montera bord, soffa och bänk som skruvas fast i ett gjutet fundament. Detta möjliggör att barn kan leka med föräldrar närvarande på ett bättre sätt än hittills. Dessa kvalitetsbord och bänkar finns redan mellan B- och C-husen. Detta är ett viktigt initiativ för allas fortsatta trevnad och gemenskap.
11. Målningsarbetena i lägenheterna baserat på tidigare gjorda felanmälningar, skall nu vara åtgärdade och avslutade.
12. Felanmälda problemen med viss belysning företrädesvis i badrummen är nu åtgärdade.

13. Ordningen i våra sophus har blivit bättre. Men vi måste bli bättre på att kasta ännu mer organiskt avfall i den bruna påsen, eftersom detta minskar antalet soppåsar och vi slipper straffavgifter för översopor. Vi har även fr.o.m. september även utökat antalet tömningar av organiskt avfall (bruna påsen) och pappersförpackningar dvs. mindre kartonger. Vi måste även här, bli bättre på att vika ihop mjölkförpackningarna och riva sönder kartongerna för att minska mängden luft i sopkärlet för pappersförpackningar. Styrelsen håller koll på att tömningarna sker som avtalat, och att det är ordning och reda i våra soprum. Nytt schema för tömningsturerna av vårt avfall för återvinning, kommer att sättas upp i soprummen.
14. Beträffande Sundbybergs stads snöskottning och halkbekämpning. Sundbybergs stad ansvarar för snöröjningen och halkbekämpningen på gatan Forskargränd med vändplaner inklusive trottoaren. Sundbybergs stad hade inget snöröjningsavtal påskrivet på grund av rättsligt efterspel i samband med upphandlingen. Sundbybergs stad försökte trots detta klara vinterns ansvar med olika leverantörer på löpande räkning, därför har snöröjningen inte fungerat helt optimalt.
15. Brf. Nissöga har denna vinter anlitat ett nytt snöskottningsföretag Entreprenad Leo Söderberg. Med anledning av detta och för snöröjningens skull har styrelsen även initierat ett samarbete med vår granne Brf. Igelbäcken. Anledningen är att kunna minska snöröjningskostnaderna och samtidigt få ett betydligt bättre förhandlingsläge gentemot gemensam leverantör. Snöröjningen kan alltid bli bättre, och trots det variationsrika vädret vad gäller temperaturer och snömängder allt så har snöröjningen fungerat ganska bra.
16. På årsstämman 2012 beslutade vi att undersidan på våra balkonger skulle målas i en mattvit nyans. Det har blivit en hel del turer i detta ärende. Bland annat har valet av färgtyp varit knepig eftersom färgen måste vara både fuktbeständig och fyllande samt diffusionsöppen. Nu är den frågan löst, det blev en färg som heter Finngard 150 från Alcro. Målningsarbetena kan genomföras först efter överenskommelse med respektive boende, och beräknas komma igång så snart vädret och temperaturen tillåter detta under 2013.
17. Våra entrédörrar har fått en väsentlig uppfräschning. Angripna trädelar har bytts ut och nya rostfria plåtar har monterats. Även entrétaken över ingångarna har förbättrats med en dropplåt mellan fasad och entrétaken som förhindrar att det rinner ner på entrédörrarna när det regnar.
18. Vid samtliga entréer kommer ett visst område runt kodboxen och ytterdörren att förses med keramiska klinkelplattor istället för den betongputsade yta som finns idag. Kodboxen kommer dessutom att fällas in i fasaden, vilket även försvårar inbrott. Samtidigt får vi en tåligare yta, och vi minskar risken för kostsamma underhåll p.g.a. sprickor och urflisning i fasaden. Detta arbete beräknas starta under april-maj 2013.
19. Under hösten har styrelsen distribuerat nya utökade trivselregler. Allt för att öka trivseln i boendet och grannar emellan, och inte minst uppnå bättre ordning i och utanför husen för att öka värdet på vårt boende. Det är f.ö. mycket viktigt att boende läser föreningens nya trivsel och ordningsregler som även finns att ladda ner på [nissoga.se](http://nissoga.se)
20. Styrelsen har lagt upp en helt ny informationssida på [nissoga.se](http://nissoga.se), om hur man själv kan förebygga och därmed minska risken av att drabbas av inbrott i sin lägenhet.

21. Styrelsen driver fortsatt på berörda leverantörer att lösa problemet med ventilationsstyrningen vid kall väderlek och få en förbättrad larmhantering. Styrelsen har kravställt ett antal förbättringsåtgärder med bl.a. visuell tillgänglighet till styrsystemets gränssnitt lokalt via en panel PC, och förbättringar av larmhanteringen. Kompletteringsåtgärderna med förbättrad larmhantering och en panel PC innebär en viss kostnad för föreningen, men den är relativt liten och är budgeterad.  
När detta är åtgärdat kommer fastighetsförvaltaren vid fel i systemet, att snabbt kunna åtgärda och återställa ett larm i ventilationssystemet.
22. Värmen i våra lägenheter är för närvarande den absolut viktigaste åtgärden som återstår. På grund av felberäkningar redan vid projekteringen, var NCC och leverantören nu tvungna att komplettera och byta ut radiatorerna på etageplan i lägenheterna på plan 4-5. Dessutom pågår felsökning kring varför nuvarande inställningsparametrar inte fungerar i praktiken. Åtgärderna som återstår kommer att åtgärdas i närtid på ett professionellt sätt.
23. I C-huset har entrén fått nya sandstensplattor enligt tidigare reklamation. De nya plattorna har en bättre ytfinish än de gamla. Naturligtvis kommer den fuktabsorberande mattan i entréerna att bidra till att skydda sandstensplattorna från förödande salter som påverkar sandstenen negativt, samtidigt förbättras miljön i trapphuset och hissarna väsentligt när man torkar av vätan från skorna på mattan.
24. Avrinningen från vissa stuprör på flera av husen har länge varit ett problem. Nu ska detta vara löst när NCC på styrelsens inrådan gjort ett mera omfattande arbete för att förbättra problemet med avrinningen som kommer från dessa stuprör.
25. Efter ett omfattande förarbete och djuplodande ekonomisk analys beslutade styrelsen den 17 december att sänka avgiften med 8 % per månad fr.o.m. 2013-01-01.

Detta var ett urval av viktiga händelser som styrelsen har jobbat med under året 2012 och fortsätter att jobba vidare med under 2013. Det finns som du redan har läst ett antal problem där fortsatta diskussioner med krav på åtgärder återstår för NCC att genomföra. Styrelsen fortsätter därför att driva på NCC och berörda leverantörer för att få problemen åtgärdade. Styrelsen ger inte upp förrän samtliga reklamationer och övriga åtgärder är åtgärdade och vi är nöjda.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Genomsnittlig skuldränta	2,89	2,71	1,82
Lån per kvm bostadsyta i kr vid årets utgång	8 602	8 611	8 832
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	61,70	61,76	63,35
Fastighetens belåningsgrad %	22,22	22,30	22,83
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	675	675	673

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2012 och extrastämma 16 september 2012 och efter egen konstituering haft följande sammansättning:

F20	Ronald Cedervaldh	Ledamot/Ordförande
F26	Tarja Huhtaoja	Ledamot/Sekreterare
F20	Mattias Karlsson	Ledamot/Ekonomi
F20	Mattias Wärnsveden	Ledamot/Teknik
F20	Kenny Petersson	Ledamot/Inre och yttre miljö
F26	Göran Landin	Suppleant/Bollplank
F20	Therése Tullgren	Suppleant/Webbansvarig

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten. Därutöver har ett otal löpande frågor och ärenden inom specifika områden (se lista) behandlats. Därtill har stort antal kontakter förekommit med UBC, Sjödalens, Sundbybergs stad, Myndigheter, NCC, Ragnsells, Kone, Telia, Norrenergi, Vattenfall, Täby Rör, Green Landscaping, Ventilationsföretaget Exhausto AB, Styrsystemsleverantören Honeywell, Områdesskydd, Mäklare, Banker, etc.

De flesta kontakter har hanterats via e-post och telefon eller genom möten på plats.

### **Revisorer**

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB med Niklas Jonsson som ansvarig revisor.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Yvonne Fängström F24 (sammanställande), Karin Bäckström F26 och Susanne Colde F24



### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen amorterar på bostadsrättsföreningens lån, och har som målsättning att fortsätta att extra amortera överskottet eller på annat sätt skapa förmåner för bostadsrättsföreningen. Budgeten för 2013 är sålunda fortsatt försiktigt hållen, med marginaler att stå emot avgiftshöjningar och räntornas ambivalens.

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:	<b>2012</b>	<b>2011</b>
balanserad vinst	2 042 297	1 268 761
årets vinst	609 431	877 116
	<b>2 651 728</b>	<b>2 145 877</b>
disponeras så att		
till yttre fonden reserveras	103 580	103 580
i ny räkning överföres	2 548 148	2 042 297
	<b>2 651 728</b>	<b>2 145 877</b>

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

### Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		3 495 912	3 495 912
Hysesintäkter		176 400	179 010
Övriga rörelseintäkter	1	315 340	291 386
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 987 652</b>	<b>3 966 308</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-83 957	-108 780
Driftskostnader	3	-1 678 280	-1 445 866
Administrationskostnader	4	-143 673	-155 088
Personalkostnader	5	-93 204	-70 781
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 999 114</b>	<b>-1 780 515</b>
Avskrivning byggnad	6	-89 125	-85 287
Avskrivningar övrigt		-6 114	-2 038
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-95 239</b>	<b>-87 325</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 893 299</b>	<b>2 098 468</b>
Ränteintäkter		4 087	2 362
Räntekostnader		-1 287 619	-1 222 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336	-1 573
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 283 868</b>	<b>-1 221 352</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>609 431</b>	<b>877 116</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>609 431</b>	<b>877 116</b>

9



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	145 898 757	145 987 882
Mark		53 200 000	53 200 000
Inventarier och maskiner		52 986	59 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>199 151 743</b>	<b>199 246 982</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>199 151 743</b>	<b>199 246 982</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 414	0
Övriga fordringar		111 256	35 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 407	20 094
Avräkningskonto förvaltare		1 188 159	658 721
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 343 236</b>	<b>714 440</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 343 236</b>	<b>714 440</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>200 494 979</b>	<b>199 961 422</b>

1

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		109 734 866	109 734 866
Upplåtelseavgift		42 675 134	42 675 134
Föreningens fond för yttre underhåll		223 971	120 391
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>152 633 971</b>	<b>152 530 391</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 042 297	1 268 761
Årets resultat		609 431	877 116
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 651 728</b>	<b>2 145 877</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>155 285 699</b>	<b>154 676 268</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	44 500 250	44 547 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 500 250</b>	<b>44 547 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		47 000	47 000
Leverantörsskulder		255 947	176 396
Övriga skulder	10	0	6 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	406 083	507 530
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>709 030</b>	<b>737 904</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>200 494 979</b>	<b>199 961 422</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		47 000 000	47 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

5

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		609 430	877 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		95 239	87 325
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>704 669</b>	<b>964 441</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-99 358	17 044
Förändring av kortfristiga skulder		-28 873	-121 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>576 438</b>	<b>859 733</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-61 138
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-61 138</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-47 000	-1 147 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-47 000</b>	<b>-1 147 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>529 438</b>	<b>-348 405</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		658 721	1 007 126
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 188 159</b>	<b>658 721</b>

5

## 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 är beräknade på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av på en 100-årig progressiv avskrivningsplan.

## Noter

### 1 Övriga intäkter

	2012	2011
Elavgifter	261 054	290 350
Betalningspåminnelser/krav	0	1 036
Öres- och kronutjämning	5	0
Ersättningar från leverantör (Telia)	54 281	0
	<b>315 340</b>	<b>291 386</b>

### 2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Löpande reparationer	53 029	42 040
Reparationer ventilation	26 563	62 500
Hiss besiktning	4 365	4 240
	<b>83 957</b>	<b>108 780</b>

### 3 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	172 026	163 045
Snöröjning/sandning	45 803	52 868
Trädgårdsskötsel	159 157	24 376
El	363 735	385 147
Uppvärmning	428 118	446 444
Vatten	157 769	138 691
Sophämtning	68 754	82 623
Kabel-TV	106 373	112 775
Fastighetsförsäkring	28 371	29 407
Förbrukningsinventarier	60 007	6 835
Städservice	0	792
Samfällighetsföreningen Grönlingen	75 631	0
Trädgårdsskötsel extra deb.	3 750	0
Förbrukningsmaterial	8 786	2 863
	<b>1 678 280</b>	<b>1 445 866</b>

### 4 Administrationskostnader

	2012	2011
IT-kostnader	21 275	19 169
Revisionsarvode	24 750	21 000
Arvode förvaltning	60 703	76 299
Föreningsavgifter	7 696	5 080
Övriga externa tjänster	29 249	33 540
	<b>143 673</b>	<b>155 088</b>

### 5 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvode	66 250	66 250
Sociala kostn arvode	25 454	4 531
Telefonersättningar	1 500	0
	<b>93 204</b>	<b>70 781</b>

### 6 Byggnad

	2012	2011
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	146 160 000	146 160 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 160 000</b>	<b>146 160 000</b>

### Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-172 118	-86 831
Årets avskrivningar	-89 125	-85 287
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-261 243</b>	<b>-172 118</b>

### Utgående balans

	<b>145 898 757</b>	<b>145 987 882</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	14 200 000
	<b>72 200 000</b>	<b>72 200 000</b>

## 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	9 457	9 457
Telia Kabel-TV	9 150	9 150
Telia Bredband	1 487	1 487
UBC Ek. förvaltning	19 313	0
	<b>39 407</b>	<b>20 094</b>

## 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 734 866	42 675 134	120 391	1 268 761	877 116
Disposition av föregående års resultat:			103 580	773 536	-877 116
Årets resultat					609 430
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>109 734 866</b>	<b>42 675 134</b>	<b>223 971</b>	<b>2 042 297</b>	<b>609 430</b>

## 9 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
SEB, ffd 141128, ränta 2,91%	8 300 000	8 300 000
SEB, ffd 131128, ränta 3,22%	12 900 000	12 900 000
SEB, ffd 131128, ränta 2,69%	11 750 000	11 750 000
SEB, ffd 151128, ränta 2,70%	11 597 250	11 644 250
Avgår kort del av lång skuld, nästa års amortering	-47 000	-47 000
	<b>44 500 250</b>	<b>44 547 250</b>

## 10 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Avgiftsskuld	0	6 978

## 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	36 731	41 264
Värme	39 000	52 049
Snöröjning	11 900	15 823
Upplupna rev.arvoden	21 625	21 625
Upplupna styrelsearvoden	40 214	45 250
Upplupna soc.avgifter	5 638	0
Upplupna räntekostnader	16 084	13 384
Förskottsbetalda intäkter	234 891	318 135
	<b>406 083</b>	<b>507 530</b>

Sundbyberg den



Ronald Cedervaldh



Mattias Karlsson



Tarja Huhtaoja



Mattias Wärnsveden



Kenny Petersson

### **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.

### **Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2013



Niklas Jonsson

Godkänd revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nissöga, org. nr 769613-2880

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nissöga för år 2012.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nissöga för år 2012.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm 2013-04-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Niklas Jonsson

Godkänd revisor