

Årsredovisning

för

Brf. Nissöga

769613-2880

Räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf Nissöga 769612-2880, Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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.

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 önskar 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 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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av Fastum UBC Förvaltning AB.

Fastighetsskötsel och gräsklippning sköts av Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB.

Planteringar och träd sköts av Green Landscaping AB

Snöröjning utförs av Entreprenad Leo Söderberg AB

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (88) medlemmar fördelade på 53 lägenheter. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång överlåtna. Under året har sammanlagt 8 överlåtelser genomförts, varav 2 har genomförts internt mellan makar. Det högsta kvadratmeterpriset av de 6 externa överlåtelser som genomfördes under 2013, var 29 600 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Samfällighet Grönlingen

Brf. Nissöga företräds i samfälligheten Grönlingens styrelse och på årsstämman av behöriga firmatecknare från Brf. Nissögas styrelse. Brf. Nissöga har efter en förhandling med Grönlingens Styrelse genomfört en sänkning av andelstalet från 53 till 27 andelar, som även godkändes av Lantmäteriet. Brf. Nissöga utgör med dessa 27 andelar den enskilt största andelsägaren i Samfällighetsföreningen Grönlingen (717913-0179). Dock är den lagenliga rösträtten för Brf. Nissögas 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 omfattas efter förändringen av sammanlagt 169 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 löpande underhåll av gemensamma grönytor. Kostnaden för samfällighetsföreningens behov av löpande underhåll och drift fördelas enligt andelstalet. Detta innebär att Brf. Nissöga är fortsatt lagenligt tvingade att betala 27 års-avgifter enligt andelstalet som Brf. Nissöga har.

Arvoden

Stämman 2013 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 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 eventuellt att inrättas under kommande mandatperiod 2014-2015. 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 2013 är maxbeloppet 1210 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%

Verksamheten under 2013

Styrelsen har under året återigen haft en stor belastning, med därtill betydande och tilltagande tidsbrist. Det saknas helt enkelt möjligheter att finna tid för tidsödande åtgärder.

Det finns ett antal utdragna eftersläpande åtgärder, men också problem med leverantörers bristande förmåga och kompetens att t.ex. inkomma med offert på krävande åtgärder som m.a.o. fortsatt återstår att lösa under 2014.

Styrelsens arbete under 2013

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

1. Tjänsten "lägenhetswebb" från Infometric har uppdaterats. Tjänsten gör det möjligt för oss boende att via en lösenordskyddad webbsida kunna se den egna el-förbrukningen. Några mindre tekniska problem har förekommit, men tjänsten fungerar nu som det var tänkt och bland annat ökar den förståelsen för vilka el-förbrukare man kan minska på hemma. Kontakta styrelsen styrelsen@nissoga.se om ni kostnadsfritt önskar få denna tjänst.
2. Intill samtliga entréer har ett visst område runt kodlåset försetts med keramiska klinker- plattor istället för den betongputsade yta som fanns tidigare. Kodlåset kommer dessutom att fällas in i fasaden, vilket även försvårar inbrott den vägen. Med klinkerytan får vi en tåligare yta, och vi minskar risken för kostsamma underhåll i framtiden såsom sprickor och urflisning i fasaden. Därtill har ett effektivt brytskydd monterats på samtliga entrédörrar. Detta arbete blev klart maj-juni 2013.
3. Injusteringar av värmekurvan via Norrenergi pågick löpande under månaderna februari, mars och november, december 2013. Beroende på vädrets ambivalens under den senaste vintern har dessa justeringar varit besvärliga att justera för att uppnå en optimal temperatur på framledningstemperaturen i relation till utomhustemperaturen. De senaste åtgärderna bekräftar dock att framledningstemperaturen är optimal och inga klagomål har inkommit till styrelsen med avseende på nuvarande inomhus-temperaturer. De värmetjuvar i form av mindre otätheter som uppdagades vid dörr och golvlister under köldperioden 2012-2013, har åtgärdats av NCC.
4. Tyvärr uppstod flera oklarheter kring det planerade staket med tillhörande håltagning för gjutning av plintar mellan gångväg och bilparkering vid hus F24. Oklarheterna handlade dels om den ojämna måttfördelningen mellan stolparna, samt om eventuella elkablage är dragna på ett sätt som skulle begränsa grävningen. Nu är detta klarlagt och staketet kommer att beställas och monteras under 2014 när vädret tillåter.
5. Vinddämparstaketet som även kräver bygglov, blev en mycket komplicerad historia som tagit mycket tid att utreda ordentligt. Tiden för att kunna prioritera en fortsatt hantering av detta montage har tyvärr inte funnits. Men vi siktar på ett montage av dessa staket under augusti 2014 om bygglov medges.
6. Våra grönytor har under 2013 fått en betydande uppräschning av Green Landscaping AB. Söderliggande uteplatser är åtgärdade och de boende är nöjda. Nu återstår styrelsens godkännande avseende ett kommande offertförslag som avser kompletteringar av buskar, träd och ett antal andra märkbara förbättringar av samtliga rabatter under 2014. Skötseln avseende rabatter/buskar och träd samt den viktiga ogräsbekämpningen kommer även att ingå i förslaget.

7. I samtliga våra barnvagnsrum har monterat av hyllplan verkligen blivit till det bästa för oss boende. Resultatet blev en betydligt bättre ordning på leksakerna och mer plats för barnvagnar med mera.
8. Ordningen i våra sophus för källsortering har blivit bättre, men vi måste bli ännu bättre på att kasta mer organiskt avfall i den "bruna påsen", eftersom detta minskar antalet soppåsar totalt sett och vi slipper straffavgifter för översopor. Vi måste även bli bättre på att vika ihop förpackningarna och riva sönder kartongerna för att minska mängden luft i sopkärlet för pappersförpackningar. Vi har även uppdaterat schemat för tömningsturerna av vårt avfall för återvinning. Dessa scheman för tömningsturer finns även uppsatta i respektive sophus. Respektera våra regler och kasta inte "grovsopor" i våra sophus för källsortering. Läs med fördel informationen om Brf. Nissögas källsortering på vår hemsida nissoga.se.
9. Höststädningen som arrangerades den 22 september blev över allas förväntan. En 25 kubikmeter stor container fylldes från golv till tak, vilket motsvarade enligt vad Ragnsells meddelat tidigare totalt 1.6 ton grovsopor. Styrelsen planerar även att arrangera en höststädning under hösten 2014. Tack till samtliga som hjälptes åt med denna aktivitet.
10. Fortsatta diskussioner med kommunen och markägaren NCC kring bl.a. nuvarande gränsdragning och planering av byggnationer mellan Brf. Nissöga (Forskaren1) och detaljplansområde Etapp 3 fortsätter. Vi återkommer i frågan under 2014 innan detaljplanen kommer att beslutas. Vi är hårt engagerade i frågan med syfte att förändra vår nuvarande gräns innan förrättningen vunnit laga kraft. Vi önskar bästa möjliga utrymme för våra boende, som innebär att vi kan uppnå en lågsiktig och hållbar förvaltning av bostadsrättsföreningens markområde. De utemöbler som skulle placeras ut vid F26 och F20 måste vi tyvärr avvakta med, tills att frågan om faktisk gräns mellan oss och detaljplansområdet Etapp3 är definitivt avgjord.
11. Bättringsmålning av eventuella sprickor på vägg och takviklar kan utföras om boende felanmäler sådana problem till kundtjanst.sthlm@ncc.se
12. På års-stämman 2012 beslutade vi att undersidan på våra balkonger skulle målas i en matt vitgrå beständig nyans. Genomförandet av detta projekt har vi tyvärr inte hunnits med under föregående sommarperioder. Därtill blev det initialt en hel del turer kring detta pga. att valet av färgtypen var knepig, eftersom färgen måste vara både fuktbeständig och fyllande samt diffusionsöppen.
Det blir dock en färg som heter Finngard 150 från Alcro, som därtill har kvalitativa referenser från betongtak i parkeringshus. Målningsarbetet är beställt och ska genomföras under 2014 men först efter att överenskommelse med respektive boende har skett. Målningen beräknas komma igång så snart dygnsmedeltemperaturen överstiger 12 grader.
13. Nytt förhandlat 4-årigt Telia trippel play avtal, med bredband 100mbit, IP-telefoni samt kanalpaket Lagom med dubbla digital-TV boxar, dessutom igår Telias smarta trådlösa gateway. De gamla Telia modemerna och gateway delarna med mera, kommer att samlas in när vi har höststädningen.

14. På grund av att företaget Balkongrutan å det grövsta misskött sina åtaganden gentemot en av föreningens medlemmar, har styrelsen beslutat att inte fortsätta att anlita detta oseriösa företag något mer. Däremot ska vi fortsätta med företaget som tidigare agerat som leverantör åt Balkongrutan. Denna leverantör tillika tillverkare och montör av bostadsföreningens balkonginglasningar heter NIKA. Den uppkomna situationen har tyvärr påverkat möjligheten att söka nytt bygglov i god tid, eftersom det krävs en angiven kvalitetsansvarig från leverantören för att få bygglovet beviljat.
15. Styrelsen driver fortsatt på berörda leverantörer att lösa problemet med ventilationsstyrningen vid kall väderlek. Styrelsen har krävställt ett antal förbättringsåtgärder med bl.a. visuell tillgänglighet till styrsystemets gränssnitt lokalt via en panel-PC, och förbättringar av larmhanteringen. Kompletterings-åtgärderna med förbättrad larmhantering via en panel-PC innebär en viss kostnad för föreningen, men den är relativt liten och är f.ö. budgeterad. När detta är åtgärdat kommer fastighetsförvaltaren vid fel i systemet, att snabbt kunna åtgärda och återställa ett larm i ventilationssystemet.
16. Styrelsen har lagt upp flera nya nyttiga informationssidor på **nissoga.se**. T.ex. Hur man själv kan förebygga och därmed minska risken av att drabbas av inbrott i sin lägenhet. Att hyra ut lägenheten i andra hand. Service & Underhåll med massor av tips och rekommendationer. Information om "Mina Sidor" på Fastum UBC. Mäklarinformation för både mäklare och boende. Information om samfälligheten Grönlingen. Planering och aktiviteter kring detaljplansområde Etapp3 som ligger söder om Brf. Nissöga. Det är f.ö. mycket viktigt att boende läser föreningens nya trivsel och ordningsregler som även finns att ladda ner på **nissoga.se**
17. Avrinningen från vissa stuprör på flera av husen har under länge tid varit ett problem. Styrelsen har krävställt NCC som kommer att påbörja åtgärderna under april 2014. Åtgärderna kan komma att bli omfattande med schaktning med mera beroende på vad NCC kommer fram till i sin åtgärdsplan.
18. Styrelsens beslut 2012 innebar 8 % lägre avgift per månad fr.o.m. **2013-01-01**

Detta var ett urval av viktiga händelser som styrelsen har jobbat med under året 2013 och fortsätter att jobba vidare med under 2014. Det finns som du redan har läst ett antal problem där fortsatta diskussioner med krav på åtgärder återstår för både leverantörer och NCC att genomföra. Styrelsen fortsätter därför att driva på NCC och berörda leverantörer för att få allt åtgärdat. Styrelsen ger sig inte förrän reklamationer och övriga åtgärder är åtgärdade och vi är nöjda.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig skuldränta	2,84	2,89	2,71	1,82
Lån per kvm bostadsyta i kr vid årets utgång	8 477	8 602	8 611	8 832
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	46,70	61,70	61,76	63,35
Fastighetens belåningsgrad %	21,95	22,22	22,30	22,83
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	621	675	675	673

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomsättning.

Styrelsen

Styrelsen har under mandatperioden dvs. efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2013 och efter egen konstituering haft följande sammansättning:

F20	Ronald Cedervaldh	Ledamot/Ordförande
F26	Tarja Huhtaoja	Ledamot/Sekreterare
F20	Mattias Karlsson	Ledamot/Ekonomi
F22	Masod Jahandar	Ledamot/Teknik
F20	Kenny Petersson	Ledamot/Inre och yttre miljö, avgick p.g.a. utflytt mars 2014
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 11 protokollförda styrelsemöten. Därutöver har ett otal löpande frågor och ärenden inom specifika områden behandlats. Därtill har stort antal kontakter förekommit med Fastum UBC, Sjödalens, Sundbybergs stad, Myndigheter, NCC, Ragnsells, Kone, Telia, Norrenergi, Vattenfall, Green Landscaping, Ventilationsföretaget Exhausto AB, Styrsystemsleverantören Honeywell, Områdesskydd, Mäklare, Banker, m.fl. 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 Lars-Erik Sellmark F24 (sammankallande), Therese Tesch F22

Förslag till vinstdisposition

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 räntebärande placeringskonto i SEB, för att bättre förvalta framtida utgifter och underhåll. Budgeten för 2014 är fortsatt försiktigt hållen med marginaler att stå emot avgiftshöjningar och räntornas ambivalens.

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 548 148
årets vinst	191 260
	2 739 408
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	103 580
i ny räkning överföres	2 635 828
	2 739 408

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 216 180	3 495 912
Hysesintäkter		176 400	176 400
Övriga rörelseintäkter	1	370 911	315 340
Summa nettoomsättning		3 763 491	3 987 652
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-114 460	-83 957
Periodiskt underhåll		-112 772	0
Driftskostnader	3	-1 667 808	-1 678 280
Administrationskostnader	4	-156 109	-143 673
Personalkostnader	5	-205 406	-93 204
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 256 555	-1 999 114
Avskrivning byggnad	6	-93 136	-89 125
Avskrivningar övrigt		-6 114	-6 114
Summa avskrivningar		-99 250	-95 239
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 407 686	1 893 299
Resultat från aktier och andelar		38 000	0
Ränteintäkter		2 793	4 087
Räntekostnader		-1 257 019	-1 287 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200	-336
Summa kapitalnetto		-1 216 426	-1 283 868
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		191 260	609 431
ÅRETS RESULTAT		191 260	609 431

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	145 805 621	145 898 757
Mark		53 200 000	53 200 000
Inventarier och maskiner		46 872	52 986
Summa materiella anläggningstillgångar		199 052 493	199 151 743
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	38 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 000	0
Summa anläggningstillgångar		199 090 493	199 151 743
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 900	4 414
Övriga fordringar		0	111 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 644	39 407
Avräkningskonto förvaltare		402 533	1 188 159
Summa kortfristiga fordringar		467 077	1 343 236
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	9	400 000	0
Summa kortfristiga placeringar		400 000	0
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		115	0
Summa kassa och bank		115	0
Summa omsättningstillgångar		867 192	1 343 236
SUMMA TILLGÅNGAR		199 957 685	200 494 979

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		109 734 866	109 734 866
Upplåtelseavgift		42 675 134	42 675 134
Föreningens fond för yttre underhåll		327 551	223 971
Summa bundet eget kapital		152 737 551	152 633 971
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 548 148	2 042 297
Årets resultat		191 260	609 431
Summa fritt eget kapital		2 739 408	2 651 728
Summa eget kapital		155 476 959	155 285 699
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	43 853 250	44 500 250
Summa långfristiga skulder		43 853 250	44 500 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	47 000	47 000
Leverantörsskulder		111 368	255 947
Övriga skulder	12	75 631	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	393 477	406 083
Summa kortfristiga skulder		627 476	709 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 957 685	200 494 979
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		47 000 000	47 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		191 261	609 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		99 250	95 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		290 511	704 669
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-309 466	-99 358
Förändring av kortfristiga skulder		-81 556	-28 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-100 511	576 438
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-38 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av upptagna lån		-647 000	-47 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-647 000	-47 000
Årets kassaflöde		-785 511	529 438
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 188 159	658 721
Likvida medel vid årets slut		402 648	1 188 159

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 enligt en 100-årig progressiv avskrivningsplan, helt i enlighet med Brf. Nissögas ekonomiska plan.

Styrelsens ståndpunkt i frågan om olika avskrivningsprinciper

Beträffande den infernaliska debatten kring avskrivningsprinciperna för bostadsrättsföreningar nu och i framtiden, så sätter Brf. Nissögas styrelse ner foten och klargör hur vår bostadsrättsförening förhåller sig till frågan om avskrivningar. Styrelsen har en tydlig och väl förankrad linje att förhålla sig till vad gäller detta resonemang. Vi redogör för vårt ställningstagande enligt nedan, med anledning av det som har uttalats och skrivits bl.a. i media kring olika avskrivningsprinciper för bostadsrättsföreningar.

Årsavgifterna i vår bostadsrättsförening kommer inte att behöva justeras på grund av tolkningar av redovisningsreglerna kring dessa avskrivningsprinciper. Våra Årsavgifter är beräknade för att täcka faktiska utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar ränta och amortering på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetsförvaltning, underhåll och uppvärmning, vatten, Telia avgift, el, renhållning samt avsättning till underhållsfond.

Avskrivningar beräknar en teoretisk resursförbrukning/slitage på fastigheten och är i redovisningen en kostnad för bostadsrättsföreningen. Denna kostnad motsvaras dock inte av en faktisk utbetalning. När det i en framtid är dags att utföra större underhåll på fastigheten kommer bostadsrättsföreningen dels ha byggt upp en underhållsfond, dels ha amorterat av större delar av det ursprungliga lånet, vilket skapar utrymme att finansiera nödvändigt större underhåll.

Majoriteten av Sveriges bostadsrättsföreningar inklusive Brf. Nissöga, har hittills tillämpat så kallade progressiva avskrivningar. Detta innebär att avskrivningen är lägre initialt och sedan successivt ökar varje år. Ökningstakten framgår av varje bostadsrättsförenings avskrivningsplan (var god se den ekonomiska planen) men för en avskrivning över en tänkt livslängd för fastigheten på 100 år, är ökningstakten normalt i nivå med Riksbankens inflationsmål om 2%.

Om avskrivningen förändras, dvs att progressiv avskrivning inte längre ska tillämpas, blir effekten att vi Brf. Nissöga inklusive majoriteten av Sveriges bostadsrättsföreningar kommer redovisa ett löpande underskott i resultaträkningen. Men som beskrivits ovan, påverkar detta inte bostadsrättsföreningens förmåga att täcka utgifterna för sin löpande verksamhet.

/Styrelsen för Brf. Nissöga

Noter

1 Övriga intäkter

	2013	2012
Elavgifter	276 924	261 054
Öres- och kronutjämning	5	5
Ersättningar från leverantör	18 350	54 281
Återbet Grönlingen SFF	75 631	0
	370 910	315 340

2 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Löpande reparationer	106 395	53 029
Reparationer ventilation	0	26 563
Hiss besiktning	4 690	4 365
Rep planteringar, träd/buskar	3 375	0
	114 460	83 957

3 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	166 476	172 026
Snöröjning/sandning	16 105	45 803
Trädgårdsskötsel	158 446	159 157
El	305 506	363 735
Uppvärmning	494 173	428 118
Vatten	126 893	157 769
Sophämtning	73 928	68 754
Kabel-TV/Bredband	127 648	106 373
Fastighetsförsäkring	28 368	28 371
Förbrukningsinventarier	21 060	60 007
Samfällighetsföreningen Grönlingen	107 275	75 631
Trädgårdsskötsel extradeb	0	3 750
Förbrukningsmaterial	18 374	8 786
Rengöring av sopkärl	4 988	0
Container/tippavgift	5 883	0
Hyra av entrémattor	12 687	0
	1 667 810	1 678 280

4 Administrationskostnader

	2013	2012
IT-kostnader	0	21 275
Revisionsarvode	29 500	24 750
Arvode förvaltning	97 203	60 703
Föreningsavgifter	5 008	7 696
Övriga adm kostnader	24 398	29 249
	156 109	143 673

5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvode	92 285	66 250
Övriga arvoden	50 000	0
Arvode valberedning	9 998	0
Sociala kostn arvode	51 823	25 454
Telefonersättningar	1 300	1 500
	205 406	93 204

6 Byggnad

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	146 160 000	146 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 160 000	146 160 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-261 243	-172 118
Årets avskrivningar	-93 136	-89 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-354 379	-261 243
Utgående balans	145 805 621	145 898 757
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	14 200 000
	94 000 000	72 200 000

7 Aktieinnehav

Fastum UBC Förvaltning AB orgnr: 556730-0883	2013-12-31	2012-12-31
20 aktier á 1900:-	38 000	0

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	9 455	9 457
Telia Kabel-TV	9 150	9 150
Telia Bredband	1 487	1 487
Fastum	23 830	19 313
Infometric	4 903	0
Upplupen ränteintäkt	13 818	0
	62 643	39 407

9 Kortfristiga placeringar

	2013-12-31	2012-12-31
SEB Placeringskonto inlånränta 1,70% ffd 140225	400 000	0

10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 734 866	42 675 134	223 971	2 042 297	609 430
Disposition av föregående års resultat:			103 580	505 850	-609 430
Årets resultat					191 260
Belopp vid årets utgång	109 734 866	42 675 134	327 551	2 548 147	191 260

11 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
SEB, ffd 141128, ränta 2,91%	8 300 000	8 300 000
SEB, ffd 141128, ränta 2,15%	12 300 000	12 900 000
SEB, ffd 141128, ränta 2,15%	11 750 000	11 750 000
SEB, ffd 151128, ränta 2,70%	11 550 250	11 597 250
Avgår kort del av lång skuld, nästa års amortering	-47 000	-47 000
	43 853 250	44 500 250

12 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Samfällighetsavgift 2012 Grönlingen	75 631	0

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	0	36 731
Värme	0	39 000
Snöröjning	9 767	11 900
Upplupna rev.arvoden	26 000	21 625
Upplupna styrelsearv	66 250	40 214
Upplupna soc.avgift	22 050	5 638
Upplupna räntekostnader	5 949	16 084
Upplupna arvoden valberedning	4 998	0
Förskottsbetalda intäkter	258 463	234 891
	393 477	406 083

Sundbyberg den 27 april 2014



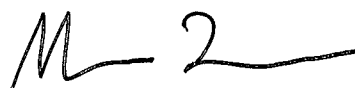
Ronald Cedervaldh



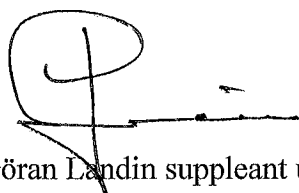
Tarja Huhtaoja



Mattias Karlsson



Masod Jahandar



Göran Landin suppleant undertecknar som ersättare för Kenny Petersson ledamot som har flyttat.

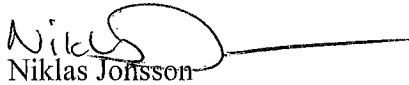
Revisionsuppdragets omfattning och utförande

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 5 maj 2014


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nissöga för år 2013.

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 2013 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 2013.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 2014-05-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor