
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Nissöga
Org nr: 769613-2880



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Kassaflödesanalys | 12 |
| Noter | 13 |

Bilagor

Nyckeltal
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nissöga får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen
anges i svenska kronor om
inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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 50 st. bilplatser varav 4 st. 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.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 857 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättslägenheternas fördelning med avseende på boytor och antal

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

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| | | 50 |

Total bostadsarea: 5 179 m²

Årets taxeringsvärde 103 000 000 kr

Föregående års
taxeringsvärde 103 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal

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

Samfällighetsavgift

BRF Nissöga ingår i samfälligheten Gröngölingen med org.nr. 717913-0179 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 Gröngölingen. Dock är den lagenliga rösträtten för BRF Nissögas andelar reglerad enligt en begränsningsregel som alltid begränsar rösträtten till 1/5 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 andelsprincipen.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 70 tkr och planerat underhåll för 34 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För föreningen upprättades under 2016 en underhållsplan för samtliga fastigheter. En tillhörande underhålls/investeringsplan från Planima ingår som en digitaltjänst. Underhållsplanen uppdaterades senast i april 2017.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 104 tkr (20 kr/m²).

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|--|--------|
| Huskropp utvändigt, underhållsmålning dörrar | 34 |

5

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av |
|---------------------|------------|-----------|
| Ronald Cedervalldh | Ordförande | Stämman |
| Tarja Huhtaoja | Ledamot | Stämman |
| Kaj Schmidt | Ledamot | Stämman |
| Masod Jahandar | Ledamot | Stämman |
| Tony Karlsson | Ledamot | Stämman |

| Styrelsesuppleanter | Utsedd av |
|---------------------|-----------|
| Therese Tullgren | Stämman |
| Mathias Wiberg | Stämman |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av |
|--------------------------------|----------------------|-----------|
| Niklas Jonsson, PwC Sverige AB | Auktoriserad Revisor | Stämman |

| Valberedning |
|-----------------|
| Anders Orrevad |
| Malin Parkhagen |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 572 kr/kvm/år.

Arvodet

Stämman 2017 beslutade att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter, skall höjas med 20 tkr den kommande mandatperioden vilket innebär att 92 250 kr exkl. soc. avgifter, ska fritt fördelas inom styrelsen. Stämman beslutade även att valberedningens ledamöter ska höjas med 1000 kr den kommande mandatperioden vilket innebär att 6000 kr exkl. soc. avgifter ska fördelas för hela mandatperioden.

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 2017 är maxbeloppet 1315 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 % |

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret har 3 överlåtelser skett (föregående år 9). Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Verksamheten under 2017

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 därtill under året haft märkbara problem med införandet av nytt administrationssystem för ekonomisk förvaltning som tagit mycket tid och därav belastat styrelsens administration av Brf. Nissöga onödigt hårt. Riksbyggen har dock ersatt föreningen för de problem som varit under 2017 vilket har noterats av styrelsen för Brf. Nissöga. Våra boende uppskattar Riksbyggens 24-timmars boendeservice alla dagar i veckan. Med den nuvarande månatliga avgiftsdebiteringen så slipper Brf. Nissöga dessutom trista eftersläpningar av el-debitering i flera månader när någon flyttar.

Här följer ett kort urval av åtgärder och aktiviteter genomförda under 2017.

Uppföljning och kontroll av radon i allmänna utrymmen som har åtgärdats, fortsatta förbättringar/förnygringsbeskränning och gödning på föreningens gröna ytor och planteringar vilket fortsätter även under 2018. Målning av samtliga cykelställ samt handledare. Byte av bordsribbor på ett av våra utebord. Ytbehandling av samtliga entrédörrar. Utplacering av en s.k. betongsugga som hindrar biltrafik på mittengården. Styrelsen anser att de extremt låga marknadsräntorna även ska komma de boende till nytta och samtidigt bidra till att öka det ekonomiska värdet i föreningen. Därför fortsätter föreningen med en rad förbättringar bl.a. runt våra gemensamma grönytor och planteringar även kommande år.

Styrelsen vill dock samtidigt påminna om att dessa gynnsamma tider med extremt låga räntor inte kommer att vara för evigt. Men med en fortsatt stark ekonomi där vi fortsätter att amortera kraftigt och samtidigt agerar målmedvetet försiktigt, så klarar föreningen också att hantera olika ekonomiska variationer på ett mer stabilt sätt.

Passa gärna på att besöka Brf. Nissögas webbplats www.nissoga.se eftersom det finns så mycket nyttig boende information att läsa där. Exempelvis så finner du våra ordnings och trivselregler, och hur vi ska källsortera på bästa sätt så att det fungerar optimalt för alla, för när vi sorterar soporna på rätt sätt då slipper vi onödiga straffavgifter. Ni känner väl även till www.nissoga.se via mobilen, där kan ni enkelt t.ex. anmäla fel med mera dygnet runt.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 3 368 724 | 3 482 000 | 3 571 000 | 3 395 000 | 3 393 000 |
| Resultat efter finansiella poster | -348 394 | -359 000 | -627 000 | -672 000 | 191 000 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 857 720 | 847 000 | 579 000 | 534 000 | 290 000 |
| Soliditet % | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 |
| Likviditet % | 404 | 285 | 158 | 143 | 138 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 572 | 572 | 602 | 621 | 621 |
| Genomsnittsränta % | 1,185 | 1,19 | 1,6 | 2,38 | 2,84 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 21,52 | 21,75 | 21,72 | 21,84 | 21,95 |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde % | 41,6 | 41,7 | 45,75 | 46,23 | 46,7 |
| Lån, kr/m ² | 8 286 | 8 295 | 8 304 | 8 390 | 8 477 |
| Skuldkvot % | 12,72 | 12,48 | 11,68 | 11,65 | 11,16 |

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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.

Årsavgift/kvm: Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | Fritt | |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------|------------------------|-----------------|
| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 109 734 866 | 42 675 134 | 612 610 | 1 155 443 | -359 373 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -359 373 | 359 373 |
| Reservering underhållsfond | | | 104 000 | -104 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -33 750 | 33 750 | |
| Årets resultat | | | | | -348 394 |
| Vid årets slut | 109 734 866 | 42 675 134 | 682 860 | 725 820 | -348 394 |

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 medel till föreningens underhållskonto i SEB. Detta sker för att bättre kunna förvalta och finansiera framtida utgifter och underhåll. Budgeten 2018 är fortsatt försiktigt hållen med marginaler att i viss mån stå emot avgiftshöjningar.

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 796 070 |
| Årets resultat | -348 394 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -104 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 33 750 |
| Summa | 377 426 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Att balansera i ny räkning | 377 426 |
|-----------------------------------|----------------|

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

4

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 368 724 | 3 481 817 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 23 657 | -39 530 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 392 381 | 3 442 287 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 614 176 | -1 646 347 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -315 614 | -361 051 |
| Personalkostnader | Not 6 | -107 901 | -104 575 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 206 114 | -1 206 114 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 243 805 | -3 318 087 |
| Rörelseresultat | | 148 576 | 124 200 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 119 |
| Räntekostnader och liknande poster | | -496 970 | -483 692 |
| Summa finansiella poster | | -496 970 | -483 573 |
| Resultat efter finansiella poster | | -348 394 | -359 373 |
| Årets resultat | | -348 394 | -359 373 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 194 205 621 | 195 405 621 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 22 416 | 28 530 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 194 228 037 | 195 434 151 |
| Summa anläggningstillgångar | | 194 228 037 | 195 434 151 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 660 | 300 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 58 057 | 548 285 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 15 343 | 27 469 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 74 060 | 576 054 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 11 | 2 727 831 | 1 422 023 |
| Summa kassa och bank | | 2 727 831 | 1 422 023 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 801 891 | 1 998 097 |
| Summa Tillgångar | | 197 029 928 | 197 432 248 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 152 410 000 | 152 410 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 682 860 | 612 610 |
| Summa bundet eget kapital | | 153 092 860 | 153 022 610 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 725 820 | 1 155 443 |
| Årets resultat | | -348 394 | -359 373 |
| Summa fritt eget kapital | | 377 426 | 796 070 |
| Summa eget kapital | | 153 470 286 | 153 818 680 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 42 865 250 | 42 912 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 42 865 250 | 42 912 250 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 47 000 | 47 000 |
| Leverantörsskulder | | 96 001 | 127 436 |
| Skatteskulder | | 68 450 | 66 515 |
| Övriga skulder | | 480 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 482 462 | 460 367 |
| Summa kortfristiga skulder | | 694 392 | 701 318 |
| Summa Eget kapital och Skulder | | 197 029 928 | 197 432 248 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -348 394 | -359 373 |
| 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 | 857 720 | 846 741 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -761 215 | -162 247 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -6 927 | -156 317 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 89 578 | 528 177 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -47 000 | -47 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -47 000 | -47 000 |
| Årets kassaflöde | 42 578 | 481 177 |
| Likvida medel vid årets början | 1 422 043 | 940 866 |
| Likvidamedel vid årets slut | 1 464 621 | 1 422 043 |

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

4

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |
| Inventarier & verktyg | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 963 703 | 2 963 691 |
| Hyror, p-platser | 179 400 | 177 600 |
| Elavgifter | 225 621 | 340 526 |
| Summa nettoomsättning | 3 368 724 | 3 481 817 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 6 048 | 0 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 540 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0 | 15 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | -64 950 |
| Försäkringsersättningar | 17 609 | 24 865 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 23 657 | -39 530 |

9

Not 4 Driftkostnader

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Underhåll | -33 750 | -26 101 |
| Reparationer | -69 610 | -69 943 |
| Fastighetsavgift och fastighetskatt | -34 848 | -33 602 |
| Arrendeavgifter | -35 532 | -29 001 |
| Försäkringspremier | -30 770 | -24 681 |
| Obligatoriska besiktningar | -60 131 | -46 549 |
| Snö- och halkbekämpning | -1 281 | -18 475 |
| Förbrukningsinventarier | -11 811 | -11 752 |
| Vatten | -122 525 | -138 874 |
| Fastighetsel | -318 635 | -331 521 |
| Uppvärmning | -496 467 | -488 329 |
| Sophantering och återvinning | -83 333 | -76 044 |
| Förvaltningsarvode drift | -315 481 | -351 475 |
| Summa driftkostnader | -1 614 176 | -1 646 347 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -71 430 | -102 215 |
| IT-kostnader | -168 074 | -155 267 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -23 125 | -21 875 |
| Övriga förvaltningskostnader | -4 646 | -3 806 |
| Kreditupplysningar | -225 | -450 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 944 | 0 |
| Telefon och porto | 0 | -572 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -4 997 | -4 950 |
| Bankkostnader | -2 225 | -1 527 |
| Övriga externa kostnader | -33 948 | -70 389 |
| Summa övriga externa kostnader | -315 614 | -361 051 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Styrelsearvoden | -77 250 | -72 252 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 998 | -5 000 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -830 |
| Sociala kostnader | -25 653 | -26 493 |
| Summa personalkostnader | -107 901 | -104 575 |



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 146 160 000 | 146 160 000 |
| Mark | 53 200 000 | 53 200 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 199 360 000 | 199 360 000 |
| | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -3 954 379 | -2 754 379 |
| | - 3 954 379 | - 2 754 379 |
| | | |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -1 200 000 | -1 200 000 |
| | - 1 200 000 | - 1 200 000 |
| | | |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 5 154 379 | - 3 954 379 |
| | | |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 141 005 621 | 142 205 621 |
| Varav | | |
| Byggnader | 141 005 621 | 142 205 621 |
| | | |
| Taxeringsvärden | | |
| Byggnader | 71 000 000 | 71 000 000 |
| Mark | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 103 000 000 | 103 000 000 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 61 138 | 61 138 |
| | 61 138 | 61 138 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 61 138 | 61 138 |
| | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -32 608 | -26 494 |
| | - 32 608 | - 26 494 |
| | | |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -6 114 | -6 114 |
| | - 6 114 | - 6 114 |
| | | |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -38 722 | -32 608 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 38 722 | - 32 608 |
| | | |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 22 416 | 28 530 |
| | | |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 22 416 | 28 530 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| Skattekonto | 33 299 | 5 |
| Övriga kortfristiga fordringar, Riksbyggen | 24 758 | 0 |
| Förvaltningskonto Swedbank | 0 | 548 280 |
| Summa övriga fordringar | 58 057 | 548 285 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 10 440 | 9 889 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 903 | 17 580 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 343 | 27 469 |



Not 11 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Företagskonto SEB | 1 020 411 | 1002 802 |
| Sparkonto SEB | 444 211 | 419241 |
| Bankkonto Swedbank | 1 263 209 | 0 |
| Summa kassa och bank | 2 727 831 | 1 422 043 |

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 42 912 250 | 42 959 250 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -47 000 | -47 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 42 865 250 | 42 912 250 |

| Långgivare | Ränta | Räntan bunden till | Ing. skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|--------|--------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| SEB | 1,26 % | 2018-11-28 | 11 750 000,00 | 0,00 | 0,00 | 11 750 000,00 |
| SEB | 0,88 % | 2018-11-28 | 12 300 000,00 | 0,00 | 0,00 | 12 300 000,00 |
| SEB | 1,47% | 2019-11-28 | 7 900 000,00 | 0,00 | 0,00 | 7 900 000,00 |
| SEB | 1,13% | 2019-11-28 | 11 009 250,00 | 0,00 | 47 000,00 | 10 962 250,00 |
| Summa | | | 42 959 250,00 | 0,00 | 47 000,00 | 42 912 250,00 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 47 000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 188 000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 42 677 250,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 25 843 | 24 272 |
| Upplupna räntekostnader | 2 757 | 2 760 |
| Upplupna elkostnader | 43 264 | 31 583 |
| Upplupna värmekostnader | 61 187 | 60 062 |
| Upplupna revisionsarvoden | 26 000 | 26 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 82 250 | 77 250 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 241 161 | 238 440 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 482 462 | 460 367 |

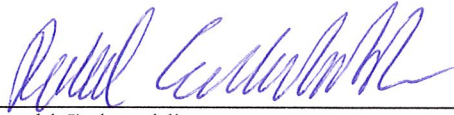
| Ställda säkerheter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 47 000 000 | 47 000 000 |



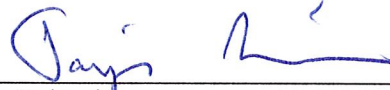
Styrelsens underskrifter

Sundbyberg 2018-04-20

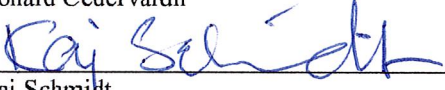
Ort och datum



Ronald Cedervalldh



Tarja Huhtaoja



Kaj Schmidt

Ej tillgänglig för föreningen

Masod Jahandar

Har flyttat från föreningen

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 Audits (ISA) och god revisionsse i Sverige. För uppdraget gäller i övrigt FARS Allmänna Villkor om revision av svenska företag och organisationer.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2018

PwC Sverige AB

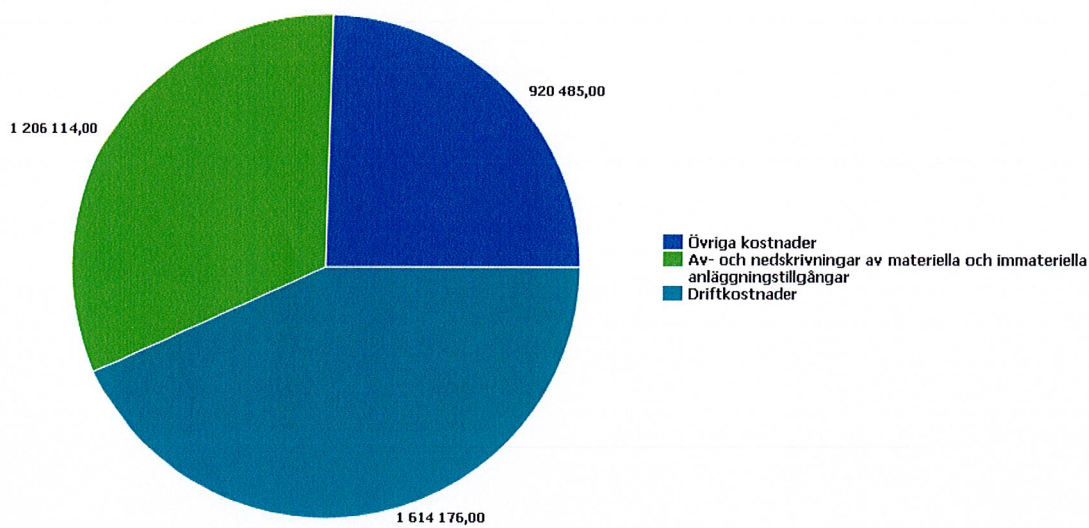


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

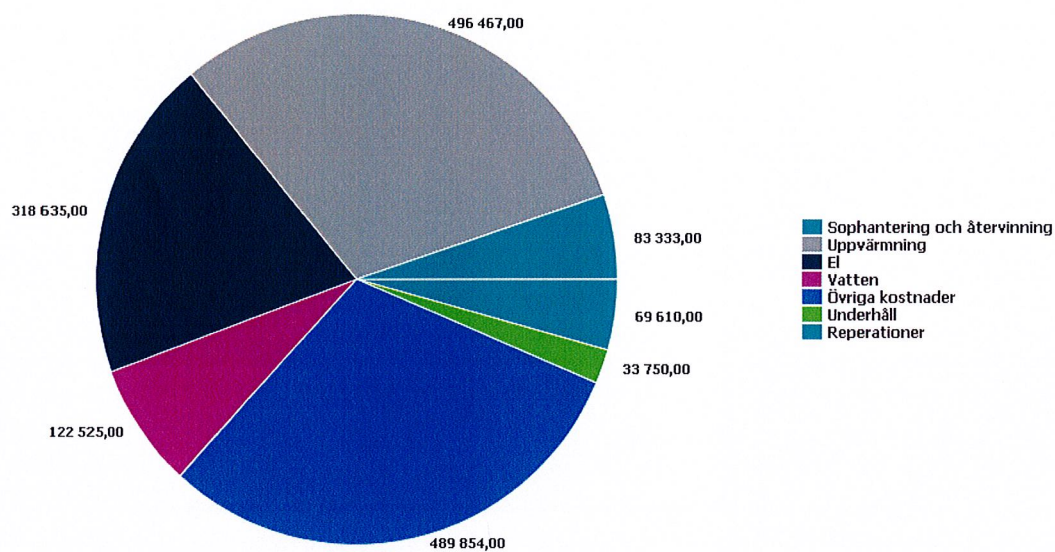
Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 1 614 176 | 1 646 347 |
| Övriga externa kostnader | 315 614 | 361 051 |
| Personalkostnader | 107 901 | 104 575 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 1 206 114 | 1 206 114 |
| Finansiella poster | 496 970 | 483 573 |
| Summa kostnader | 3 740 775 | 3 801 660 |



Driftkostnadsfördelning

| Belopp i SEK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund | 187 511 | 180 312 |
| Trädgårdsskötsel grundavtal | 107 405 | 111 784 |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 0 | 33 524 |
| Inre skötsel/städ, grund | 20 565 | 4 903 |
| Inre skötsel/städ, extra | 0 | 20 952 |
| Hissbesiktning | 60 131 | 46 549 |
| Snö- och halkbekämpning | 1 281 | 18 475 |
| Reparationer | 69 610 | 69 943 |
| UH Installationer köpta tjänster Ventilation | 0 | 26 101 |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp | 33 750 | 0 |
| Fastighetsel | 318 635 | 331 521 |
| Uppvärmning | 496 467 | 488 329 |
| Vatten | 122 525 | 138 874 |
| Sophämtning | 83 333 | 76 044 |
| Fastighetsförsäkring | 30 770 | 24 681 |
| Arrendeavgifter | 35 532 | 29 001 |
| Fastighetsskatt | 34 848 | 33 602 |
| Förbrukningsinventarier | 9 459 | 9 500 |
| Förbrukningsmaterial | 2 352 | 2 252 |
| Summa driftkostnader | 1 614 176 | 1 646 347 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| BOA (kvm) | 5 179 | 5 179 |
| Belopp i SEK/kvm | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Arrendeavgifter | 7 | 6 |
| Fastighetsel | 62 | 64 |
| Fastighetsförsäkring | 6 | 5 |
| Fastighetskatt | 7 | 6 |
| Förbrukningsinventarier | 2 | 2 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 0 |
| Hissbesiktning | 12 | 9 |
| Inre skötsel/städ, extra | 0 | 4 |
| Inre skötsel/städ, grund | 4 | 1 |
| Reparation, | 13 | 12 |
| Snö- och halkbekämpning | 0 | 4 |
| Sophämtning | 16 | 15 |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 0 | 6 |
| Trädgårdsskötsel grundavtal | 21 | 22 |
| UH Installationer köpta tjänster Ventilation | 0 | 5 |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp | 7 | 0 |
| Uppvärmning | 96 | 94 |
| Vatten | 24 | 27 |
| Yttre skötsel/fastighetskötsel, grund | 36 | 35 |
| Summa driftkostnader | 313 | 317 |

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägg fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerbara reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



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 2017.

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 2017 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. Risker 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 2017 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 23 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor