

Årsredovisning

för

Brf Nissöga

769613-2880

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Nissöga, Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 skedde under sommaren och hösten 2009.

Föreningens fastighet består av fyra flerfamiljshus med total 53 lägenheter.

Den totala boytan är ca 5 179 kvm.

På fastigheten finns även 50 st bilplatser.

Bostadsfördelning:

9 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

32 st 4 rum och kök

Förvaltning

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

Fastighetsskötseln sköts av Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB.

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årsskiftet 92 (93) medlemmar fördelade på 53 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång överlåtna. Under året har 4 överlåtelser skett till ett snittpris av 26 077 kr/kvm.

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden med NCC Construction AB skedde 2009-12-31.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Samfällighet

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

Arvoden

Stämman våren 2010 beslöt att sammanträdesarvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 53.000 kr exkl. soc. avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen.

Yttre fond

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

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

Fastighetsavgift

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

Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan angiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst nedan angiven procent av för året gällande maxbelopp. Skatteverket omräknar och fastställer årligen nya maxbelopp. För år 2010 är maxbeloppet 1277 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 året som gått

Styrelsen har under året som gått haft en mycket stor belastning, mycket beroende på NCC bristande förmåga och vilja att på ett smidigt sätt finna lösningar på gemensamma problem.

Styrelsens arbete belyses bäst genom att vi här återger de frågor som ägnats speciellt intresse och därmed mycken tid:

- * Upprättande av väl fungerande rutiner för föreningen. Vem gör vad och hur servas de boende på ett korrekt sätt.
- * Det interna arbetet för att få en väl fungerande källsortering och ordning och reda i soprummen. Påtagliga framsteg har gjorts speciellt under senare tid.
- * Ordning och reda i cykelrum, barnvagnsrum. Speciella cykelställ har anskaffats och monterats.
- * Styrelsen har beslutat ansluta föreningen till organisationen Fastighetsägarna för att därigenom få information, tillgång till juridisk och ekonomisk rådgivning.
- * Med byggföretaget NCC har styrelsen hela året haft en mycket intensiv dialog. En åtgärdslista om totalt 33 punkter har i etapper presenterats av styrelsen. Diskussioner pågår och så här långt har bara ett fåtal punkter kunnat avslutas. I flera andra finns muntliga löften där styrelsen före beslut önskar skriftliga bekräftelser. NCC hävdar i flertalet punkter att man önskar

avvakta slutbesiktning och först därefter eventuellt åtgärda. Föreningens styrelse är väl förberedd för en sådan besiktning. 33-punktlistan finns tillgänglig att läsa och ladda ner för de boende på föreningens hemsida.

- * Styrelsen har kartlagt intresset för såväl inglasning av balkonger, som montage av markiser. Bland de boende finns en klar majoritet för inglasning kompletterat med montage av markiser. Ursprungligen finns bygglov beviljat för inglasning av balkongerna. En kompletterande bygglovsansökan gällande terrasslägenheterna resp. markbostäderna har lämnats till Sundbybergs kommun. Den första ansökan har fått avslag. Styrelsen har begärt en omprövning och diskussioner pågår.
- * Styrelsen har fattat beslut att söka bygglov för montage av staket mellan bostäderna på södersidorna. Lika som staketet på framsidorna. Leverantör av staket finns liksom offert från entreprenör som monterar. Ett liknande staket skall också monteras framför sandlådan mellan husen 22 - 24. Detta för att öka barnsäkerheten. Vi avvaktar kommunens beslut om bygglov
- * Styrelsen har ytterligare förbättrat föreningens hemsida som lanserades hösten 2009. Aktiviteter för att öka de boendes kontinuerliga informationshämtning via hemsidan pågår och kommer under 2011 att intensifieras.
- * Styrelsen har accepterat och internt lanserat möjligheten för de boende att använda den egna mobiltelefonen för att kommunicera med såväl styrelsen som fastighetens servicebolag.
- * Utomhusmiljön kan avsevärt förbättras. Även här avvaktar vi slutbesiktningen då NCC och styrelsen skall bli överens. Många träd och buskar måste ersättas före ett godkännande. Generellt behövs därefter ett mycket större engagemang bland de boende i denna fråga. Styrelsen har medvetet inte agerat för att söka bilda en trädgränsgrupp förrän regelverket, vem som gör vad, helt kan överblickas.
- * Lantmäterimyndigheten har fastställt de exakta tomtgränserna vilket innebär att Forskaren 1, som är vår fastighetsbeteckning, blivit 600 kvm större än tidigare lämnade uppgifter.

Nyckeltal	2010
Genomsnittlig skuldränta	1,82
Lån per kvm bostadsyta i kr vid årets utgång	8 832
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	63,35
Fastighetens belåningsgrad %	22,83
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	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 28 april 2010 och efter egen konstituering haft följande sammansättning:

Ronald Cedervall	ordförande
Göran Landin	v. ordförande
Louise Bienen	sekreterare
Viktor Fleetwood	ekonomifrågor
Catharina Parmler	ledamot (avgått på egen begäran sept. 2010)
Therése Tullgren	suppleant

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

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Därutöver har ett otal löpande frågor och ärenden inom specifika områden (se NCC 33-punktlista) och kontakt med kommun, myndigheter, leverantörer (typ Ragnsells, Svedbergs, Telia, Norrenergi, Vattenfall), mäklare, banker behandlats via e-post resp. telefon eller genom personliga besök.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johan Parmler (sammankallande), Kate Thompson, Heli Komulainen och Maria Johansson.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-39 387
årets vinst	1 411 728
	1 372 341

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	103 580
i ny räkning överföres	1 268 761
	1 372 341

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

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 486 171	0
Hysesintäkter		171 600	0
Övriga intäkter	1	254 549	0
Summa nettoomsättning		3 912 320	0
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-36 794	-5 826
Driftskostnader	3	-1 407 710	0
Administrationskostnader	4	-100 886	-29 811
Personalkostnader samt arvode	5	-49 692	-3 750
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 595 082	-39 387
Avskrivning byggnad	6	-75 018	0
Summa avskrivningar		-75 018	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 242 220	-39 387
Ränteintäkter		16 527	0
Räntekostnader		-846 016	0
Övriga finansiella kostnader		-1 003	0
Summa kapitalnetto		-830 492	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 411 728	-39 387
ÅRETS RESULTAT		1 411 728	-39 387

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	146 073 169	146 148 187
Mark		53 200 000	53 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		199 273 169	199 348 187
Summa anläggningstillgångar		199 273 169	199 348 187
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		267	0
Hyses- och avgiftsfordringar		11 676	2 062
Övriga kortfristiga fordringar		35 625	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 195	60 857
Avräkningskonto förvaltare		1 007 126	54 910 160
Summa kortfristiga fordringar		1 079 889	54 973 079
Summa omsättningstillgångar		1 079 889	54 973 079
SUMMA TILLGÅNGAR		200 353 058	254 321 266

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		109 734 866	109 734 866
Upplåtelseavgift		42 675 134	42 675 134
Föreningens fond för yttre underhåll		16 811	16 811
Summa bundet eget kapital		152 426 811	152 426 811
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-39 387	0
Årets resultat		1 411 728	-39 387
Summa fritt eget kapital		1 372 341	-39 387
Summa eget kapital		153 799 152	152 387 424
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	45 694 250	46 941 250
Summa långfristiga skulder		45 694 250	46 941 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	47 000	47 000
Leverantörsskulder		214 215	42 862
Övriga skulder	10	0	54 549 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	598 441	353 422
Summa kortfristiga skulder		859 656	54 992 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 353 058	254 321 266
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		47 000 000	47 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

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

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

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

Värderingsprinciper

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

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

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

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

Avskrivningsprinciper

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

Noter

1 Övriga intäkter

	2010	2009
Elavgifter	200 832	0
Betalningspåminnelser/krav	3 717	0
Likviditetsreserv NCC	50 000	0
	254 549	0

2 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Hiss, besiktning	4 125	0
Löpande reparationer	15 129	5 826
Reparationer ventila	17 540	0
	36 794	5 826

3 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	160 008	0
Snöröjning/sandning	54 956	0
Trädgårdsskötsel	35 714	0
El	379 162	0
Uppvärmning	440 889	0
Vatten	84 611	0
Sophämtning	89 436	0
Kabel-TV	107 970	0
Fastighetsförsäkring	27 205	0
Förbrukningsinvent./material	27 759	0
	1 407 710	0

4 Administrationskostnader

	2010	2009
IT-kostnader	536	29 811
Revisionsarvode	20 000	0
Arvode förvaltning	69 375	0
Föreningsavgifter	3 340	0
Övriga administrationskostnader	7 635	0
	100 886	29 811

5 Personalkostnader

	2010	2009
Styrelsearvode	35 000	0
Sociala kostn arvode	10 942	0
Utbildning	3 750	3 750
	49 692	3 750

6 Byggnad

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	146 160 000	0
Årets anskaffningar	0	146 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 160 000	146 160 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 813	0
Årets avskrivningar	-75 018	-11 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 831	-11 813
Utgående balans	146 073 169	146 148 187
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	0
Taxeringsvärden mark	14 200 000	0
	72 200 000	0

Fastighet Forskaren 1 färdigdeklarerades först 2010 varför det ej finns något taxeringsvärde för 2009.

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförsäkring	10 493	12 514
Arvode ekonomisk förvaltning	0	44 103
Insamlingstjänst el-avläsning	4 240	4 240
Binero kostnad hemsidan	1 312	0
Telia Kabel-TV	9 150	0
	25 195	60 857

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 734 866	42 675 134	16 811		-39 387
Disposition av föregående års resultat:				-39 387	39 387
Årets resultat					1 411 728
Belopp vid årets utgång	109 734 866	42 675 134	16 811	-39 387	1 411 728

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

9 Skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
SEB, 3-mån rörligt, ränta 2,21%	9 400 000	9 400 000
SEB, ffd 101128, ränta 1,05%	0	14 100 000
SEB, ffd 111128, ränta 3,22%	12 900 000	0
SEB, ffd 111128, ränta 1,92%	11 750 000	11 750 000
SEB, ffd 121128, ränta 2,70%	11 691 250	11 738 250
Avgår kort del av lång skuld, nästa års amortering	-47 000	-47 000
	45 694 250	46 941 250

10 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Personalens skatt	0	2 175
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	2 277
Skuld NCC Construction Sverige AB	0	54 544 856
	0	54 549 308

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
El	44 264	27 631
Värme	65 136	56 881
Sophantering	1 370	35
Snöröjning	40 893	0
Reparationer	0	3 676
Förbrukningsinventarier	590	0
Arvode UBC	3 125	0
Upplupna rev.arvoden	20 000	0
Upplupna styrelsearv	32 000	0
Upplupna soc.avgift	10 000	0
Upplupna räntekostnader	14 548	16 377
Förskottsbetalda intäkter	366 515	248 822
	598 441	353 422

Sundbyberg den 11 april 2011



Ronald Cedervaldh



Göran Landin



Viktor Fleetwood



Louise Bienen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Nissöga

Org nr 769613-2880

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nissöga för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Stockholm den 12 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Godkänd revisor

