

Årsredovisning

för

Brf Nissöga

769613-2880

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Nissöga, Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 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 handikapanpassade, avtal om parkeringsplats tecknas separat, kö för medlemmarna finns.

Den totala boytan i föreningens hus är ca 5 179 kvm.

Bostadsrättslägenheternas fördelning:

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 UBC, Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Fastighetsskötseln sköts av Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB.

Planteringar och träd sköts av Green Landscaping

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.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Samfällighet

Brf. Nissöga företräds i Samfälligheten Grönlingens styrelse och på Samfällighetens års-stämma endast av behöriga firmatecknare från Brf. Nissögas styrelse. Brf. Nissöga har 53 andelar i Samfällighetsföreningen Grönlingen (717913-0179) och utgör med denna andel den enskilt största andelsägaren, dock är den lagenliga rösträtten märkligt nog alltid begränsad till 1/5 del av de närvarande röstberättigande andelarna på en stämma. Gemensamhetsanläggningen omfattar totalt 195 andelar som har ett kollektivt ansvar för tillhörande grönområden med tillhörande anläggningar som sandlådor, bänkar, stigar, dagvatten-och dräneringsledningar med tillhörande brunnar för avvattning. Samfälligheten ansvarar bl.a. för anläggningens löpande behov av underhåll och drift på gemensamma grönytor. Kostnaden för Samfällighetsanläggningens behov av löpande underhåll och drift fördelas enligt andelstal, vilket innebär att Brf. Nissöga är lagenligt tvingade att betala 53 års-avgifter enligt andelstalsprincipen, hur orättvist detta än är med tanke på begränsningsregeln vid röstning enligt andelstalsprincipen.

Arvoden

Stämman våren 2011 beslöt att sammanträdesarvodet efter indexreglering, till styrelsens ledamöter och suppleanter skall sammanlagt vara 66.250 kr exkl. soc. avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Stämman beslutade att även Valberedningens tre ledamöter sammanlagt ska dela på 5000 kr för hela mandatperioden.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvadratmeter bostadsarea och övrig lokalarea. En underhållsplan för samtliga fastigheter kommer att inrättas under kommande mandatperiod 2012-2013. 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 2011 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%

M

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har under året återigen haft en mycket stor belastning, som på flera sätt beror på NCC bristande förmåga att hantera egna resurser och finna snabba lösningar på de åtgärder som m.a.o. fortsatt återstår att lösa.

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

- * Besiktningar av lägenheter och föreningens övriga områden är nu avslutade. Men det återstår tyvärr åtgärder på flera håll som styrelsen fortsatt driver på gentemot NCC med syfte att tillvarata föreningens/boendes intressen.
- * Upprättande och förnyelse av ordnings och trivselregler för boende i föreningen.
- * Upprättande av underhållsavtal men Green Landscaping med tonvikt på att löpande bekämpa ogräs genom månatlig skötsel av föreningens planteringar. Plan för fortsatt utveckling och kompletteringar av befintliga planteringar med syfte att förbättra pågåar.
- * Fortsatt arbete för att få en optimalt fungerande källsortering med ordning och reda i soprummen är fortsatt återkommande, vissa boende måste bli bättre på att ta till sig ansvaret om det ska fungera.
- * Bättre ordning och reda i cykelrum, barnvagnsrum har uppnåtts. Cykelställ har anskaffats och monterats. Flera åtgärder med bl.a. hyllplan och krokar är på gång under hösten 2012.
- * En åtgärdslista från Styrelsen på utestående punkter har överlämnats till NCC. Nu väntar vi på konkreta åtgärder eftersom besiktningen är genomförd. Finns för nerladdning på webbplatsen.
- * Ursprungligen fanns bygglov beviljat för inglasning av balkongerna. En kompletterande bygglovsansökan för inglasning av terrasser har lämnats till Sundbybergs kommun. Denna ansökan fick avslag med vaga anledningar. Styrelsen har begärt en omprövning av beslutet via Länsstyrelsen som fattar beslut i frågan, troligen får vi besked augusti/september 2012.
- * Styrelsen har under hösten åtgärdat frågan om staket mellan uteplatserna i söderläge. Montaget av staket mellan bostäderna på södersidorna färdigställdes under hösten. Ett liknande staket monterades även framför sandlådan mellan husen 22 - 24. Detta för att öka barnsäkerheten.
- * Under året har tryckvariationerna på varmvattnet åtgärdats i och med bytet av samtliga dusch/badkars armaturer till FM9000E. Den nya typen av armatur är både tryck- och termostat styrd, samt är avsedda för kunder med höga krav på dusch och/eller badkar.
- * Styrelsen har under året ytterligare förbättrat föreningens hemsida som lanserades hösten 2009. Aktiviteter för att förbättra och förenkla boendes kontinuerliga behov av informationsinhämtning via hemsidan pågår löpande.
- * Styrelsen har nu fullt ut lanserat möjligheten för de boende att använda mobiltelefonen för att skicka meddelanden, bifoga ljud och/eller bild dygnet runt till såväl styrelsen som bostadsrättsföreningens fastighetsförvaltning Sjödalens. Syftet är att erbjuda boende bästa möjliga service dygnet runt och kunna meddela sig till styrelsen via t.ex. SMS var man än befinner sig.
- * Utomhusmiljön kan förbättras. Generellt behövs dock ett mycket större engagemang bland de boende i denna fråga.
- * Tänk på att motionera till Styrelsen om det Ni önskar förbättra eller förändra något. Därför är det otroligt viktigt att boende känner ett engagemang med sitt gemensamma boende när man bor i en bostadsrättsförening som har ambitionen att utveckla ett fortsatt trivsamt boende för framtiden.
- * Åtgärder som förbättrar rökevakueringen i trapphusen är klara, begärd kontrollbesiktning återstår tillsammans med brandförsvaret. Även kompletterande åtgärder med avseende på

förbättringar av inbrottsskydd återstår.

* Åtgärderna med att förbättra infästningarna av de franska balkongräckena är klara, slutbesiktning från NCC återstår.

* Planering inför kommande åtgärder pågår kring ventilationssystemet, och den uppdagade underdimensioneringen i uppvärmningen, som avser antalet radiatorer i lägenheter med etageväning. Dessutom kommer vissa lägenheter att utredas närmare under hösten/vintern, med avseende på de brister i rumstemperaturer och drag som några boende har klagat på.

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

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 april 2011 och efter egen konstituering haft följande sammansättning:

Ronald Cedervall	Ordförande
Göran Landin	v. Ordförande/ Sekreterare
Mattias Wärnsveden	Ledamot
Matias Blomberg	Ledamot
Viktor Fleetwood	Ledamot

Suppleanter

Therése Tullgren
Cecilia Olofsson

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 punktlista) behandlats. Därtill har stort antal kontakter förekommit med kommun, myndigheter, leverantörer som NCC, Ragnsells, Kone, Svedbergs, Telia, Norrenergi, Vattenfall, Täby Rör, Green Landscape, Ventilationsföretag, mäklare, banker etc. de flesta har hanterats via e-post resp. telefon eller genom möten på plats.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

17

Valberedning

Valberedningen har bestått av Yvonne Fångström (sammanställande), Karin Bäckström och Joakim Hansson

Förslag till vinstdisposition

Under året har styrelsen som tidigare år amorterat på Brf. lån. För år 2011 amorterades 1,1 milj kr. Styrelsen har som målsättning att fortsätta att amortera överskottet till förmån för Brf.. Budgeten för 2012 är sålunda fortsatt försiktigt hållen med marginaler att stå emot avgiftshöjningar och ambivalensen vad gäller räntorna.

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 268 761
årets vinst	877 116
	2 145 877

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	103 580
i ny räkning överföres	2 042 297
	2 145 877

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

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 495 912	3 486 171
Hysesintäkter		179 010	171 600
Övriga rörelseintäkter	1	291 386	254 549
Summa nettoomsättning		3 966 308	3 912 320
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-108 780	-36 794
Driftskostnader	3	-1 445 866	-1 407 710
Administrationskostnader	4	-155 088	-100 886
Personalkostnader	5	-70 781	-49 692
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 780 515	-1 595 082
Avskrivning byggnad	6	-85 287	-75 018
Avskrivningar övrigt		-2 038	0
Summa avskrivningar		-87 325	-75 018
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 098 468	2 242 220
Ränteintäkter		2 362	16 527
Räntekostnader		-1 222 141	-846 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 573	-1 003
Summa kapitalnetto		-1 221 352	-830 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		877 116	1 411 728
ÅRETS RESULTAT		877 116	1 411 728

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	145 987 882	146 073 169
Mark		53 200 000	53 200 000
Inventarier och maskiner		59 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		199 246 982	199 273 169
Summa anläggningstillgångar		199 246 982	199 273 169
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	267
Hyses- och avgiftsfordringar		0	11 676
Övriga fordringar		35 625	35 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 094	25 195
Avräkningskonto förvaltare		658 721	1 007 126
Summa kortfristiga fordringar		714 440	1 079 889
Summa omsättningstillgångar		714 440	1 079 889
SUMMA TILLGÅNGAR		199 961 422	200 353 058

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		120 391	16 811
Summa bundet eget kapital		152 530 391	152 426 811
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 268 761	-39 387
Årets resultat		877 116	1 411 728
Summa fritt eget kapital		2 145 877	1 372 341
Summa eget kapital		154 676 268	153 799 152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	44 547 250	45 694 250
Summa långfristiga skulder		44 547 250	45 694 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		47 000	47 000
Leverantörsskulder		176 396	214 215
Övriga skulder	10	6 978	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	507 530	598 441
Summa kortfristiga skulder		737 904	859 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 961 422	200 353 058
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		47 000 000	47 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

		2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Kassaflödesanalys	Not		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		877 116	1 411 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		87 325	75 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		964 441	1 486 745
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		17 044	-9 844
Förändring av kortfristiga skulder		-121 752	-54 085 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten		859 733	-52 609 035
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-61 138	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-61 138	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-1 147 000	-1 294 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 147 000	-1 294 000
Årets kassaflöde		-348 405	-53 903 035
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 007 126	54 910 160
Likvida medel vid årets slut		658 721	1 007 125

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

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

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

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

Värderingsprinciper

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

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

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

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Avskrivningar är beräknade på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av på en 100-årig progressiv avskrivningsplan.

Noter

1 Övriga intäkter

	2011	2010
Elavgifter	290 350	200 832
Betalningspåminnelser/krav	1 036	3 717
Likviditetsreserv NCC	0	50 000
	291 386	254 549

2 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Löpande reparationer	42 040	15 129
Reparationer ventila	62 500	17 540
Hiss besiktning	4 240	4 125
	108 780	36 794

3 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetskötsel	163 045	160 008
Snöröjning/sandning	52 868	54 956
Trädgårdsskötsel	24 376	35 714
El	385 147	379 162
Uppvärmning	446 444	440 889
Vatten	138 691	84 611
Sophämtning	82 623	89 436
Kabel-TV	112 775	107 970
Fastighetsförsäkring	29 407	27 205
Förbrukningsinvent./material	9 698	27 759
Städservice	792	0
	1 445 866	1 407 710

4 Administrationskostnader

	2011	2010
IT-kostnader	19 169	536
Revisionsarvode	21 000	20 000
Arvode förvaltning	76 299	69 375
Föreningsavgifter	5 080	3 340
Övriga externa tjänster	33 540	7 635
	155 088	100 886

Brf Nissöga
769613-2880 12(14)

5 Personalkostnader

	2011	2010
Styrelsearvode	66 250	35 000
Sociala kostn arvode	4 531	10 942
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	3 750
	70 781	49 692

6 Byggnad

	2011	2010
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	-86 831	-11 813
Årets avskrivningar	-85 287	-75 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 118	-86 831
Utgående balans	145 987 882	146 073 169
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	14 200 000
	72 200 000	72 200 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring	9 457	10 493
Insamlingstjänst el-avläsning	0	4 240
Binero kostnad hemsidan	0	1 312
Telia Kabel-TV	9 150	9 150
Telia Bredband	1 487	0
	20 094	25 195

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	1 411 728
Disposition av föregående års resultat:			103 580	1 308 148	-1 411 728
Årets resultat					877 116
Belopp vid årets utgång	109 734 866	42 675 134	120 391	1 268 761	877 116

9 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
SEB, 3-mån rörligt, ränta 2,90%	8 300 000	9 400 000
SEB, ffd 111228, ränta 3,22%	12 900 000	12 900 000
SEB, ffd 111228, ränta 2,69%	11 750 000	11 750 000
SEB, ffd 121228, ränta 2,70%	11 644 250	11 691 250
Avgår kort del av lång skuld, nästa års amortering	-47 000	-47 000
	44 547 250	45 694 250

10 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Avgiftsskuld	6 978	0

Kommer att regleras i februari 2012

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

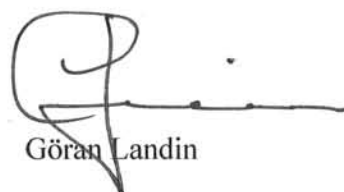
	2011-12-31	2010-12-31
El	41 264	44 264
Värme	52 049	65 136
Sophantering	0	1 370
Snöröjning	15 823	40 893
Förbrukningsinventarier	0	590
Arvode UBC	0	3 125
Upplupna rev.arvoden	21 625	20 000
Upplupna styrelsearv	45 250	32 000
Upplupna soc.avgift	0	10 000
Upplupna räntekostnader	13 384	14 548
Förskottsbetalda intäkter	318 135	366 515
	507 530	598 441

07

Sundbyberg den 30 maj 2012



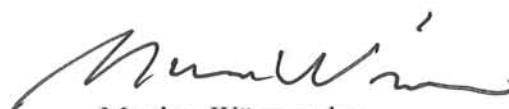
Ronald Cedervaldh



Göran Landin



Viktor Fleetwood



Mattias Wärnsveden



Matias Blomberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nissöga för år 2011.

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2011.

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 den 1 juni 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson

Godkänd revisor