
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Nissöga

Org nr: 769613-2880



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



4

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nissöga får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten Forskaren 1 Sundbyberg i 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 stycken bilplatser varav 4 är funktionsanpassade, 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 404 % till 457 %. I resultatet ingår avskrivningar med 1 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 692 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Typ	Storlek	Antal
2 r.o.k.	52 m ²	2
2 r.o.k.	54 m ²	2
2 r.o.k.	60 m ²	2
2 r.o.k.	66 m ²	2
2 r.o.k.	75 m ²	1
3 r.o.k.	91 m ²	12
4 r.o.k.	95 m ²	12
4 r.o.k.	108 m ²	12
4 r.o.k. med etage	125 m ²	4
4 r.o.k. med etage	153 m ²	4
Totalt		53

Dessutom tillkommer:

P-platser	Varav handikappanpassade
50	4

Total tomtarea 7 103 m²

Total bostadsarea 5 179 m²

Årets taxeringsvärde 103 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 103 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

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

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 avvattning. 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 34 tkr och planerat underhåll för 171 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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 reserveras (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 2018. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (87 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i tkr):

Beskrivning	Belopp
Soprum	94 tkr
Stenläggning	77 tkr

9

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ronald Cedervaldh	Ordförande	2020
Tarja Huhtaoja	Ekonomiansvarig	2019
Kaj Schmidt	Ledamot	2019
Mathias Wiberg	Ledamot	2020
Josefina Ben Azzouz	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Therese Tullgren	Suppleant	2019
Staffan Pettersson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PwC AB	Auktoriserad revisor
---------------------------------	----------------------

Valberedning

Karin Bäckström
Anders Orrevad

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Verksamheten under 2018

Styrelsen har under året haft hög arbetsbelastning, med därtill tilltagande tidsbrist. Det saknas under året möjligheter att finna tid för tidsödande åtgärder. Föreningens ekonomiska förvaltare Riksbyggen har under året fortsatt utvecklingen av det nya ekonomisystemet, styrelsen ser framemot förbättringarna som underlättar all administration. Våra boende uppskattar Riksbyggens 24-timmars boendeservice tillgänglig alla dagar i veckan. Med den nuvarande månatliga avgiftsdebiteringen av boendes el-förbrukning så slipper även föreningen trista eftersläpningar av el-debitering i flera månader när någon flyttar.

Här följer ett kort urval av åtgärder och aktiviteter genomförda under 2018:

Uppföljning och kontroll av radon pågår med syfte att åtgärda eventuella möjligheter för radon att tränga in i fastigheterna. Fortsatta åtgärder på gårdarna med olika förbättringsåtgärder av planteringar och gödsling på föreningens gröna ytor och i planteringar vilket fortsätter även under 2019. 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 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 nyttigt 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 i mobilen, där du enkelt t.ex. kan anmäla fel med mera dygnet runt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 386 434	3 368 724	3 482 000	3 571 000	3 395 000
Resultat efter finansiella poster	-513 912	-348 394	-359 000	-627 000	-672 000
Resultat exklusive avskrivningar	692 202	857 720	847 000	579 000	534 000
Soliditet %	78	78	78	78	78
Likviditet %	457	404	285	158	143
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	572	572	572	602	621
Genomsnittsränta %	1,10	1,19	1,19	1,60	2,38
Fastighetens belåningsgrad %	21,66	21,52	21,75	21,72	21,84
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	41,29	41,60	41,70	45,75	46,23
Lån, kr/m ²	8 200	8 286	8 295	8 304	8 390
Skuldkvot %	12,48	12,72	12,48	11,68	11,65

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Resultat exkl. avskrivningar: Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

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

Likviditet: Föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m²: Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån kr/ m²: Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 734 866	42 675 134	682 860	725 820	-348 394
Disposition enl. årsstämmobeslut				-348 394	348 394
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-171 498	171 498	
Årets resultat					-513 912
Vid årets slut	109 734 866	42 675 134	961 362	98 924	-513 912

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	377 425
Årets resultat	-513 912
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	171 498
Summa	-414 989

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 414 989
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 386 434	3 368 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 397	23 657
Summa rörelseintäkter		3 401 831	3 392 381
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 733 803	-1 614 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 492	-315 614
Personalkostnader	Not 6	-128 805	-107 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 206 114	-1 206 114
Summa rörelsekostnader		-3 423 214	-3 243 805
Rörelseresultat		-21 383	148 576
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 529	-496 970
Summa finansiella poster		-492 529	-496 970
Resultat efter finansiella poster		-513 912	-348 394
Årets resultat		-513 912	-348 394

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	193 005 621	194 205 621
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	16 302	22 416
Summa materiella anläggningstillgångar		193 021 923	194 228 037
Summa anläggningstillgångar		193 021 923	194 228 037
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 610	660
Övriga fordringar	Not 10	77 294	58 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	31 858	15 343
Summa kortfristiga fordringar		113 762	74 060
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 898 530	2 727 831
Summa kassa och bank		2 898 530	2 727 831
Summa omsättningstillgångar		3 012 292	2 801 891
Summa tillgångar		196 034 215	197 029 928

9

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	152 410 000	152 410 000	
Fond för yttre underhåll	961 362	682 860	
Summa bundet eget kapital	153 371 362	153 092 860	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	98 923	725 820	
Årets resultat	-513 912	-348 394	
Summa fritt eget kapital	-414 989	377 425	
Summa eget kapital	152 956 373	153 470 285	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	42 418 250	42 865 250
Summa långfristiga skulder		42 418 250	42 865 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	47 000	47 000
Leverantörsskulder		78 577	96 001
Skatteskulder		70 279	68 450
Övriga skulder		4 935	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	458 801	482 462
Summa kortfristiga skulder		659 592	694 392
Summa eget kapital och skulder		196 034 215	197 029 928

4

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-513 912	-348 394
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	692 202	857 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	219 864	-761 215
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-34 800	-6 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	877 266	89 578
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-447 000	-47 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-447 000	-47 000
Årets kassaflöde	430 266	42 578
Likvida medel vid årets början	1 464 621	1 422 043
Likvida medel vid årets slut	1 894 887	1 464 621

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. Räkna 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 och verktyg	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kronor om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 963 712	2 963 703
Hyrer, p-platser	180 000	181 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 900	-1 800
Elavgifter	246 622	225 621
Summa nettoomsättning	3 386 434	3 368 724

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	14 514	6 048
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	700	0
Försäkringsersättningar	0	17 609
Summa övriga rörelseintäkter	15 397	23 657



Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-171 498	-33 750
Reparationer	-34 472	-69 610
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 431	-34 848
Arrendeavgifter	-35 640	-35 532
Försäkringspremier	-31 460	-30 770
Serviceavtal	-7 354	0
Obligatoriska besiktningar	-65 530	-60 131
Snö- och halkbekämpning	-18 069	-1 281
Förbrukningsinventarier	-1 175	-11 811
Vatten	-149 817	-122 525
Fastighetsel	-331 085	-318 635
Uppvärmning	-500 518	-496 467
Sophantering och återvinning	-97 519	-83 333
Förvaltningsarvode drift	-254 236	-315 481
Summa driftkostnader	-1 733 803	-1 614 176

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 611	-71 430
IT-kostnader	-179 745	-168 074
Arvode, yrkesrevisorer	-28 700	-23 125
Övriga förvaltningskostnader	-14 811	-4 646
Kreditupplysningar	-450	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 618	-6 944
Medlems- och föreningsavgifter	-5 082	-4 997
Bankkostnader	-2 800	-2 225
Övriga externa kostnader	-12 675	-33 948
Summa övriga externa kostnader	-354 492	-315 614

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-92 250	-77 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-4 998
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	0
Sociala kostnader	-30 555	-25 653
Summa personalkostnader	-128 805	-107 901

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 200 000	-1 200 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 114	-6 114
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 206 114	-1 206 114

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	146 160 000	146 160 000
Mark	53 200 000	53 200 000
	199 360 000	199 360 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	199 360 000	199 360 000

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-5 154 379	-3 954 379
	- 5 154 379	- 3 954 379

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 200 000	-1 200 000
	- 1 200 000	- 1 200 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 6 354 379 **- 5 154 379**

Restvärde enligt plan vid årets slut

139 805 621 **141 005 621**

Varav

Byggnader	139 805 621	141 005 621
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	103 000 000	103 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

103 000 000 **103 000 000**

varav byggnader

71 000 000 *71 000 000*

varav mark

32 000 000 *32 000 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	61 138	61 138
	61 138	61 138
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	61 138	61 138
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-38 722	-32 608
	- 38 722	- 32 608
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 114	-6 114
	- 6 114	- 6 114
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-44 836	-38 722
	- 44 836	- 38 722
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	16 302	22 416
Varav		
Inventarier och verktyg	16 302	22 416

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	191	33 299
Övriga kortfristiga fordringar - <i>extern leverantör</i>	77 103	24 758
Summa övriga fordringar	77 294	58 057

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 510	10 440
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	16 445	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 903	4 903
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 858	15 343

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto SEB	1 421 111	1 020 411
Sparkonto SEB	473 776	444 211
Transaktionskonto Swedbank	1 003 643	1 263 209
Summa kassa och bank	2 898 530	2 727 831

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	42 465 250	42 912 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 000	-47 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 418 250	42 865 250

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB	1,47%	2019-11-28	7 900 000	0	0	7 900 000
SEB	1,13%	2019-11-28	10 962 250	0	47 000	10 915 250
SEB	0,85%	2020-11-28	12 300 000	0	0	12 300 000
SEB	0,93%	2021-11-28	11 750 000	0	400 000	11 350 000
Summa			42 912 250	0	447 000	42 465 250

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 47 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 188 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 42 230 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 528	25 843
Upplupna räntekostnader	2 497	2 757
Upplupna elkostnader	34 409	43 264
Upplupna värmekostnader	62 285	61 187
Upplupna revisionsarvoden	31 575	26 000
Upplupna styrelsearvoden	81 248	82 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 344	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 915	241 161
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458 801	482 462

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
	0	0

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg 2019-03-30


Ort och datum



Ronald Cedervaldh



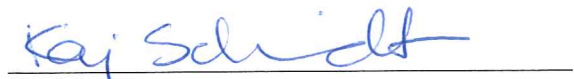
Tarja Huhtaoja



Josefina Ben Azzouz




Mathias Wiberg



Kaj Schmidt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

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.

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.

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. Bränsletillägget 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.

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.

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.

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 offentligt rättsliga 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 offentligt rättsliga 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.

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.

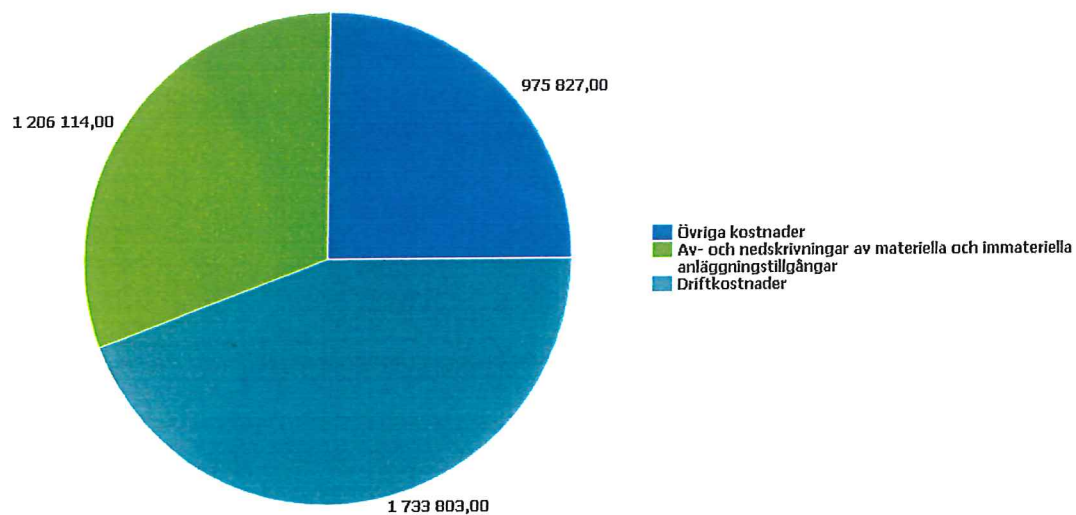
Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 733 803	1 614 176
Övriga externa kostnader	354 492	315 614
Personalkostnader	128 805	107 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 206 114	1 206 114
Finansiella poster	492 529	496 970
Summa kostnader	3 915 744	3 740 775



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, fastighetsservice 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 2018.

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 2018 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 3 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor