
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Nissöga
Org nr: 769613-2880



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nissöga får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 tolt 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 457% till 391%. I resultatet ingår avskrivningar med 1 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 497 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 m ²
Total bostadsarea	5 179 m ²

Årets taxeringsvärde	123 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	103 000 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice och gräsklippning	Sjödalens Bygg & Fastighetsservice
Plantering träd och underhåll av planteringar	Green Landscaping AB
Snö- och halkbekäpning	Entreprenad Leo Söderberg AB
Fastighet och bostadsrättstillägg försäkringar	Moderna Försäkringar
Fjärrvärme	Norrenergi AB
El	Göta Energi AB t.o.m. 2019-07-31
El	Vattenfall fr.o.m. 2019-08-01
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 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 75 tkr och planerat underhåll för 61 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 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):

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation	61 tkr

7

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
Josefina Ben Azzouz	Ledamot	2021
Kaj Schmidt	Ledamot	2020
Helena Goude	Ledamot	2021
Marko Musnjak	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Therese Tullgren	Suppleant	2020
Staffan Pettersson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Viktor Fleetwood
Håkan Lindelöv

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 2019

Styrelsen har under året haft hög arbetsbelastning, med därtill tilltagande tidsbrist. Det har under året saknats möjligheter att finna tid för tidsödande åtgärder. 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 när någon flyttar.

Här följer ett kort urval av åtgärder och aktiviteter genomförda under 2019:

Kontrollåtgärder av radon har avslutats och samtliga hus är radonfria och godkända. Nya LED belysningsarmaturer utomhus gjorde stor skillnad trots den snöfattiga vintern. Fortsatta åtgärder på gårdarna med olika förbättringsåtgärder av planteringar och gödning på föreningens gröna ytor och i planteringar som fortsätter även under 2020. 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 betala onödiga straffavgifter. Ni känner väl även till www.nissoga.se i mobilen, där kan 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 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 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 2019 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 348 786	3 386 434	3 368 724	3 482 000	3 571 000
Resultat efter finansiella poster	-708 739	-513 912	-348 394	-359 000	-627 000
Resultat exklusive avskrivningar	497 046	692 202	857 720	847 000	579 000
Soliditet %	78	78	78	78	78
Likviditet %	391	457	404	285	158
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	572	572	572	572	602
Genomsnittsränta %	0,94	1,10	1,19	1,19	1,60
Fastighetens belåningsgrad %	21,55	21,66	21,52	21,75	21,72
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	34,13	41,29	41,60	41,70	45,75
Lån, kr/m ²	8 115	8 200	8 286	8 295	8 304
Skuldkvot	12,50	12,48	12,72	12,48	11,68

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.

Fastighetens belåningsgrad: Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa tillgångar.

Skuldkvot: Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 734 866	42 675 134	961 362	98 923	-513 912
Disposition enl. årsstämmobeslut				-513 912	513 912
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-61 315	61 315	
Årets resultat					-708 739
Vid årets slut	109 734 866	42 675 134	1 350 047	-803 674	-708 739

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-414 989
Årets resultat	-708 739
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 315
Summa	-1 512 413

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 512 413**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 348 786	3 386 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 400	15 397
Summa rörelseintäkter		3 361 186	3 401 831
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 856 602	-1 733 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 617	-354 492
Personalkostnader	Not 6	-129 119	-128 805
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 205 785	-1 206 114
Summa rörelsekostnader		-3 628 123	-3 423 214
Rörelseresultat		-266 937	-21 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 828	-492 529
Summa finansiella poster		-441 802	-492 529
Resultat efter finansiella poster		-708 739	-513 912
Årets resultat		-708 739	-513 912

4

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	191 805 949	193 005 621
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	10 188	16 302
Summa materiella anläggningstillgångar		191 816 138	193 021 923
Summa anläggningstillgångar		191 816 138	193 021 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		600	4 610
Övriga fordringar	Not 10	517	77 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	33 289	31 858
Summa kortfristiga fordringar		34 406	113 762
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 209 861	2 898 530
Summa kassa och bank		3 209 861	2 898 530
Summa omsättningstillgångar		3 244 267	3 012 292
Summa tillgångar		195 060 405	196 034 215

5

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	152 410 000	152 410 000	
Fond för yttre underhåll	1 350 047	961 362	
Summa bundet eget kapital	153 760 047	153 371 362	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-803 674	98 923	
Årets resultat	-708 739	-513 912	
Summa fritt eget kapital	-1 512 413	-414 989	
Summa eget kapital	152 247 634	152 956 373	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	41 983 000	42 418 250
Summa långfristiga skulder		41 983 000	42 418 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	47 000	47 000
Leverantörsskulder		11 291	78 577
Skatteskulder		71 922	70 279
Övriga skulder		77 598	4 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	621 959	458 801
Summa kortfristiga skulder		829 771	659 592
Summa eget kapital och skulder		195 060 405	196 034 215

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-708 739	-513 912
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 205 785	1 206 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	497 046	692 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	79 356	-39 702
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	170 179	-34 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	746 581	617 699
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-435 250	-447 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-435 250	-447 000
Årets kassaflöde	311 331	170 699
Likvidamedel vid årets början	2 898 530	2 727 831
Likvidamedel vid årets slut	3 209 861	2 898 530

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning.



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 och verktyg	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kronor om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 963 712	2 963 712
Hyror, p-platser	180 000	180 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 890	-3 900
Elavgifter	212 964	246 622
Summa nettoomsättning	3 348 786	3 386 434

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	11 138	14 514
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	3
Övriga rörelseintäkter	900	700
Summa övriga rörelseintäkter	12 400	15 397

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-61 315	-171 498
Reparationer	-75 238	-34 472
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 491	-35 431
Arrendeavgifter	-34 290	-35 640
Försäkringspremier	-34 393	-31 460
Serviceavtal	-7 354	-7 354
Obligatoriska besiktningar	-71 549	-65 530
Snö- och halkbekämpning	-17 501	-18 069
Förbrukningsinventarier	-15 473	-1 175
Vatten	-159 593	-149 817
Fastighetsel	-421 464	-331 085
Uppvärmning	-513 102	-500 518
Sophantering och återvinning	-114 179	-97 519
Förvaltningsarvode drift	-294 659	-254 236
Summa driftkostnader	-1 856 602	-1 733 803

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 676	-96 611
IT-kostnader	-208 783	-179 745
Arvode, yrkesrevisorer	-28 875	-28 700
Övriga förvaltningskostnader	-69 734	-14 811
Kreditupplysningar	-450	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 000	-13 618
Medlems- och föreningsavgifter	-5 142	-5 082
Bankkostnader	-3 275	-2 800
Övriga externa kostnader	-13 682	-12 675
Summa övriga externa kostnader	-436 617	-354 492

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-92 250	-92 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-30 869	-30 555
Summa personalkostnader	-129 119	-128 805

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 199 672	-1 200 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 114	-6 114
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 205 785	-1 206 114

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 354 379	-5 154 379
	-6 354 379	-5 154 379

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 199 672	-1 200 000
	-1 199 672	-1 200 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 554 051	-6 354 379
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	191 805 949	193 005 621
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	138 605 949	139 805 621
Mark	53 200 000	53 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	123 000 000	103 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	123 000 000	103 000 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	81 000 000	71 000 000
--	------------	------------

varav mark

	42 000 000	32 000 000
--	------------	------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	-44 836	-38 722
	-44 836	-38 722
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 114	-6 114
	-6 114	-6 114
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-50 950	-44 836
	-50 950	-44 836
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 188	16 302
Varav		
Inventarier och verktyg	10 188	16 302

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	517	191
Andra kortfristiga fordringar	0	77 103
Summa övriga fordringar	517	77 294

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 941	10 510
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 445	16 445
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 903	4 903
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 289	31 858

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto SEB	1 420 911	1 020 411
Sparkonto SEB	592 860	444 211
Transaktionskonto	1 196 090	1 003 643
Summa kassa och bank	3 209 861	2 898 530

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	42 030 000	42 465 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 000	-47 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 983 000	42 418 250

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,13%	2022-11-28	10 915 250,00	0,00	435 250,00	10 480 000,00
SEB	0,85%	2020-11-28	7 900 000,00	0,00	0,00	7 900 000,00
SEB	0,85%	2020-11-28	12 300 000,00	0,00	0,00	12 300 000,00
SEB	0,93%	2021-11-28	11 350 000,00	0,00	0,00	11 350 000,00
Summa			42 465 250,00	0,00	435 250,00	42 030 000,00

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 41 795 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 150	25 528
Upplupna räntekostnader	29 204	2 497
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 691	0
Upplupna elkostnader	99 004	34 409
Upplupna värmekostnader	59 729	62 285
Upplupna kostnader för renhållning	3 219	0
Upplupna revisionsarvoden	31 575	31 575
Upplupna styrelsearvoden	80 046	81 248
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 368	16 344
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 973	204 915
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	621 959	458 801

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
	0	0

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

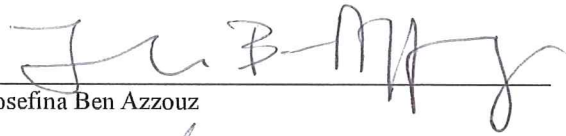
Styrelsens underskrifter

Sundbyberg 2020-04-28

Ort och datum



Ronald Cedervaldh



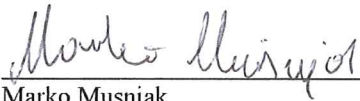
Josefina Ben Azzouz



Kaj Schmidt



Helena Goude



Marko Musnjak

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30



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.

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.

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 planenliga 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.

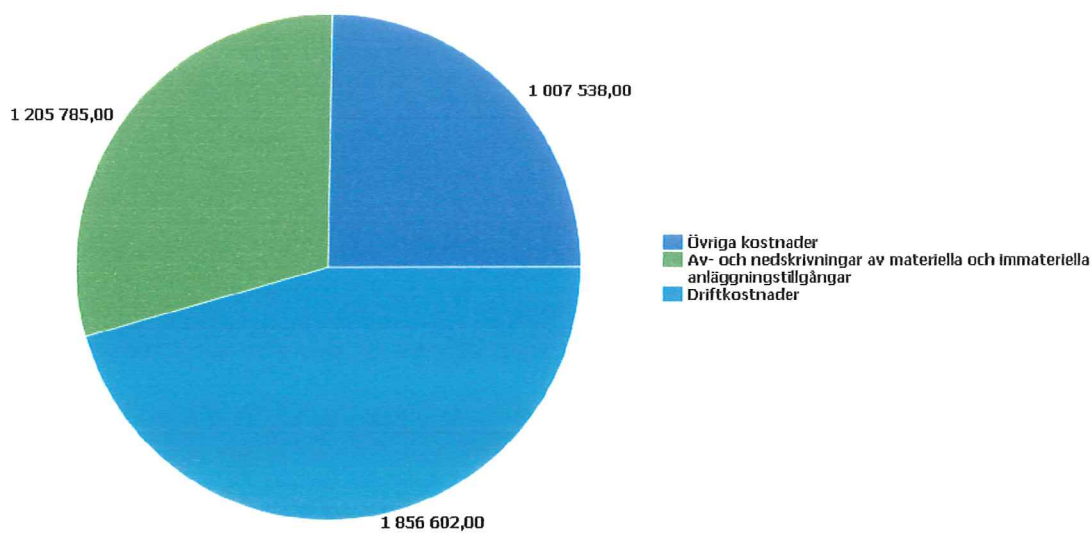
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 856 602	1 733 803
Övriga externa kostnader	436 617	354 492
Personalkostnader	129 119	128 805
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 205 785	1 206 114
Finansiella poster	441 802	492 529
Summa kostnader	4 069 925	3 915 744



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

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nissöga för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nissöga för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30/4 2020


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor