

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 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](mailto:styrelsen@nissoga.se) för mer information.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 391% till 27%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 391% till 503%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 614 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 <sup>2</sup>	2
2 r.o.k.	54 m <sup>2</sup>	2
2 r.o.k.	60 m <sup>2</sup>	2
2 r.o.k.	66 m <sup>2</sup>	2
2 r.o.k.	75 m <sup>2</sup>	1
3 r.o.k.	91 m <sup>2</sup>	12
4 r.o.k.	95 m <sup>2</sup>	12
4 r.o.k.	108 m <sup>2</sup>	12
4 r.o.k. med etage	125 m <sup>2</sup>	4
4 r.o.k. med etage	153 m <sup>2</sup>	4
<b>Totalt</b>		<b>53</b>

### Dessutom tillkommer:

P-platser	Varav handikappanpassade
50	4

Total tomtarea 7 103 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 5 179 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	123 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	123 000 000 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	Vattenfall
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 54 tkr och planerat underhåll för 162 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/m<sup>2</sup>).

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	81
Markytor	81



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ronald Cedervalldh	Ordförande	2022
Anders Orrevad	Ledamot	2022
Kaj Schmidt	Ledamot	2021
Helena Goude	Ledamot	2021
Marko Musnjak	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Therese Tullgren	Suppleant	2021
Nova Moosavi	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	
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 2020

Styrelsen har under året haft delvis hög arbetsbelastning, med därtill en tilltagande tidsbrist. Det har under året saknats möjligheter att finna tid för mer tidsödande åtgärder. Våra boende uppskattar att Riksbyggens 24-timmars boendeservice är tillgänglig alla dagar i veckan. Med den månatliga avgifts-debiteringen av boendes el-förbrukning så slipper föreningen trista eftersläpningar av el-debitering när någon flyttar.

Här följer ett kort urval av aktiviteter genomförda under 2020:

Covid 19 pandemin har också helt omkullkastat den normala rutinen som styrelsen normalt jobbar efter med fysiska styrelsemöten med mera. Men styrelsen fortsätter att trots denna nya situation att jobba vidare för våra boendes bästa för ögonen med telefon-möten etc. vi gör vårt bästa trots allt. Fortsatta åtgärder på gårdarna med olika förbättringsåtgärder av planteringar och gödsling på föreningens gröna ytor och i planteringar som fortsätter även under 2021. 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 som kommer de boende till godo 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 kan fortsätta att amortera kraftigt och avsätta medel för underhåll och samtidigt agerar ekonomiskt målmedvetet försiktigt, så klarar föreningen också att hantera framtida ekonomiska variationer på ett mer stabilt sätt.

Passa gärna på att besöka Brf. Nissögas webbplats [www.nissoga.se](http://www.nissoga.se) eftersom det finns så mycket nyttig boende information att läsa där. Exempelvis så finner du våra ordnings och trivselregler, och hur vi ska källsortera på bästa sätt så att det fungerar optimalt för alla, för när vi sorterar soporna på rätt sätt då slipper vi betala onödiga straffavgifter. Ni känner väl även till [www.nissoga.se](http://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 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (i kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 373 614	3 348 786	3 386 434	3 368 724	3 482 000
Resultat efter finansiella poster	-592 268	-708 739	-513 912	-348 394	-359 000
Resultat exklusive avskrivningar	613 517	497 046	692 202	857 720	847 000
Soliditet %	78	78	78	78	78
Likviditet %*	27	391	457	404	285
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	572	572	572	572	572
Genomsnittsränta %	0,86	0,94	1,10	1,19	1,19
Fastighetens belåningsgrad %	20,85	21,55	21,66	21,52	21,75
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	33,80	34,13	41,29	41,60	41,70
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 027	8 115	8 200	8 286	8 295
Skuldkvot %	12,24	12,50	12,48	12,72	12,48

\* Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 391% till 503%.

**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/ m<sup>2</sup>:** Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Lån kr/ m<sup>2</sup>:** 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 734 866	42 675 134	1 350 047	-803 674	-708 739
Disposition enl. årsstämmobeslut				-708 739	708 739
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-162 463	162 463	
Årets resultat					-592 268
<b>Vid årets slut</b>	<b>109 734 866</b>	<b>42 675 134</b>	<b>1 637 584</b>	<b>-1 799 950</b>	<b>-592 268</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 512 413
Årets resultat	-592 268
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 463
<b>Summa</b>	<b>-2 392 219</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 392 219**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 373 614	3 348 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 533	12 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 396 147</b>	<b>3 361 186</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 919 570	-1 856 602
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 467	-436 617
Personalkostnader	Not 6	-128 484	-129 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 205 785	-1 205 785
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 629 306</b>	<b>-3 628 123</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-233 159</b>	<b>-266 937</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 193	-441 828
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-359 110</b>	<b>-441 802</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-592 268</b>	<b>-708 739</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-592 268</b>	<b>-708 739</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	190 606 278	191 805 949
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	4 074	10 188
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 610 352</b>	<b>191 816 138</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>190 610 352</b>	<b>191 816 138</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 056	600
Övriga fordringar	Not 10	2 113	517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	42 126	33 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 295</b>	<b>34 406</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	3 210 775	3 209 861
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 210 775</b>	<b>3 209 861</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 265 069</b>	<b>3 244 267</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>193 875 421</b>	<b>195 060 405</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	152 410 000	152 410 000	
Fond för yttre underhåll	1 637 584	1 350 047	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>154 047 584</b>	<b>153 760 047</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 799 951	-803 674	
Årets resultat	-592 268	-708 739	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 392 219</b>	<b>-1 512 413</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>151 655 366</b>	<b>152 247 634</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 174 250	41 983 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 174 250</b>	<b>41 983 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 397 000	47 000
Leverantörsskulder		32 636	11 291
Skatteskulder		112 201	71 922
Övriga skulder		0	77 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	503 969	621 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 045 805</b>	<b>829 771</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>193 875 421</b>	<b>195 060 405</b>

# Kassaflödesanalys

<b>Belopp i kr</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-592 268	-708 739
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 205 785	1 205 785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>613 517</b>	<b>497 046</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-19 889	79 356
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-133 965	170 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>459 663</b>	<b>746 581</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-458 750	-435 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-458 750</b>	<b>-435 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>913</b>	<b>311 331</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 209 861</b>	<b>2 898 530</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 210 774</b>	<b>3 209 861</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
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.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 963 712	2 963 712
Hyror, p-platser	180 300	180 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 400	-7 890
Elavgifter	235 002	212 964
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 373 614</b>	<b>3 348 786</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	10 617	11 138
Fakturerade kostnader	720	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	11 196	900
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>22 533</b>	<b>12 400</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-162 463	-61 315
Reparationer	-54 317	-75 238
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 737	-36 491
Arrendeavgifter	-52 947	-34 290
Försäkringspremier	-53 496	-34 393
Serviceavtal	-7 354	-7 354
Obligatoriska besiktningar	-80 160	-71 549
Snö- och halkbekämpning	0	-17 501
Statuskontroll	-2 528	0
Förbrukningsinventarier	-2 170	-15 473
Vatten	-156 690	-159 593
Fastighetsel	-363 328	-421 464
Uppvärmning	-439 747	-513 102
Sophantering och återvinning	-159 168	-114 179
Förvaltningsarvode drift	-309 466	-294 659
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 919 570</b>	<b>-1 856 602</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-98 040	-96 676
IT-kostnader	-209 399	-208 783
Arvode, yrkesrevisorer	-23 675	-28 875
Övriga förvaltningskostnader	-8 064	-69 734
Kreditupplysningar	-1 125	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 780	-10 000
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-5 142
Bankkostnader	-3 510	-3 275
Övriga externa kostnader	-14 689	-13 682
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-375 467</b>	<b>-436 617</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-92 250	-92 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Sociala kostnader	-30 234	-30 869
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-128 484</b>	<b>-129 119</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 199 672	-1 199 672
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 114	-6 114
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 205 785</b>	<b>-1 205 785</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	146 160 000	146 160 000
Mark	53 200 000	53 200 000
	<b>199 360 000</b>	<b>199 360 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>199 360 000</b>	<b>199 360 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Byggnader	-7 554 051	-6 354 379
	<b>-7 554 051</b>	<b>-6 354 379</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 199 672	-1 199 672
	<b>-1 199 672</b>	<b>-1 199 672</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 753 723</b>	<b>-7 554 051</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>137 406 278</b>	<b>138 605 949</b>
Byggnader	137 406 278	138 605 949

**Taxeringsvärden**

Bostäder	123 000 000	123 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>123 000 000</b>	<b>123 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	61 138	61 138
	<b>61 138</b>	<b>61 138</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>61 138</b>	<b>61 138</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-50 950	-44 836
	<b>-50 950</b>	<b>-44 836</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-6 114	-6 114
	<b>-6 114</b>	<b>-6 114</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-57 064	-50 950
	<b>-57 064</b>	<b>-50 950</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 074</b>	<b>10 188</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	4 074	10 188

**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 113	517
	<b>2 113</b>	<b>517</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 778	11 941
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 445	16 445
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 903	4 903
	<b>42 126</b>	<b>33 289</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 710 980	2 013 772
Transaktionskonto	1 499 795	1 196 090
	<b>3 210 775</b>	<b>3 209 861</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	41 571 250	42 030 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 397 000	-47 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 174 250</b>	<b>41 983 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
SEB	0,93%	2021-11-28	11 350 000,00	0,00	0,00	11 350 000,00
SEB	0,80%	2022-11-28	10 480 000,00	0,00	58 750,00	10 421 250,00
SEB	0,85%	2023-11-28	7 900 000,00	0,00	0,00	7 900 000,00
SEB	0,61%	2024-11-28	12 300 000,00	0,00	400 000,00	11 900 000,00
<b>Summa</b>			<b>42 030 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>447 000,00</b>	<b>41 571 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	25 150	25 150
Upplupna räntekostnader	1 825	29 204
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 691
Upplupna elkostnader	41 511	99 004
Upplupna värmekostnader	59 953	59 729
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 219
Upplupna revisionsarvoden	30 000	31 575
Upplupna styrelsearvoden	80 044	80 046
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 368
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	265 486	264 973
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>503 969</b>	<b>621 959</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

**Not 16 Eventualförpliktelser**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	0	0

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


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




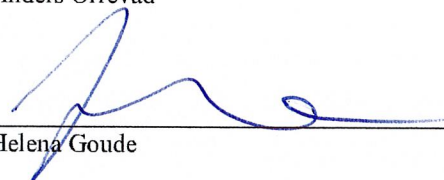
## Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-04-09  
Ort och datum

  
Ronald Cedervaldh

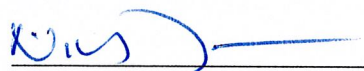
  
Anders Orrevad

  
Kaj Schmidt

  
Helena Goude

  
Marko Musnjak

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14

  
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planliga 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

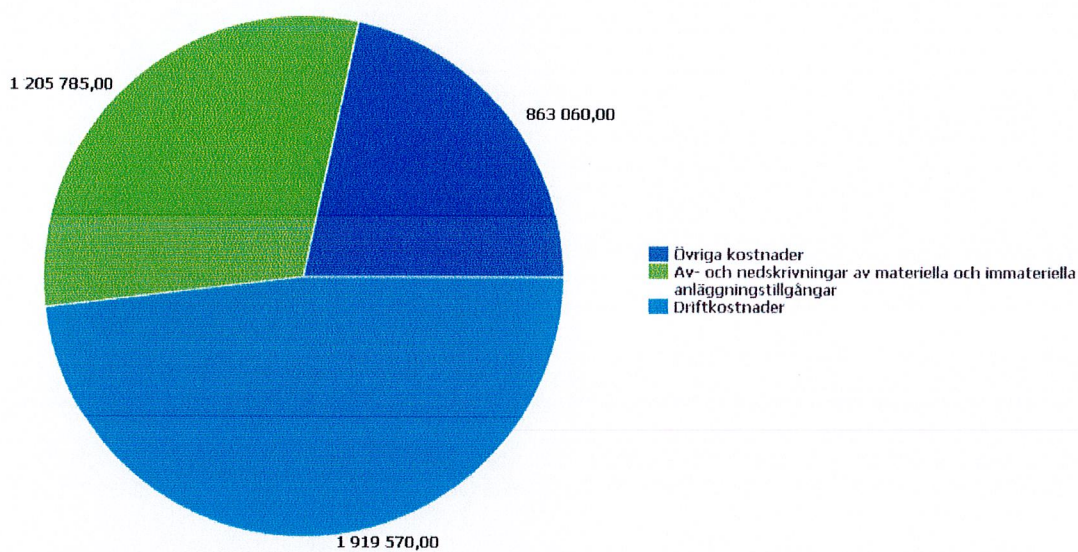
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 919 570	1 856 602
Övriga externa kostnader	375 467	436 617
Personalkostnader	128 484	129 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 205 785	1 205 785
Finansiella poster	359 110	441 802
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 988 415</b>	<b>4 069 925</b>



---

# 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](http://www.riksbyggen.se)



## Bostadsrättsföreningen Nissöga

Till auktoriserad revisor Niklas Jonsson

2021-04-14

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Nissöga:s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2020 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

### Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med förvaltare som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för det tillämpliga ramverket för finansiell rapportering. (ISA 540 (omarbetad))
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och nödvändiga upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige. (ISA 550)
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. (ISA 560)
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.
- Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet påverkar och kan komma att påverka föreningens framtida utveckling samt risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

### Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper

- styrelsen,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna. (ISA 240)
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
  - Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas. (ISA 250)
  - Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
  - Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. (ISA 550)

#### *Annan information*

Vi bekräftar att vi inte är skyldiga enligt föreskrift i lag eller annan författning eller sedvänja att publicera annan information om föreningens verksamhet, finansiella resultat och finansiella information än de som redovisas i årsredovisningen och att vi inte avser att publicera sådan information eller bifogas de finansiella rapporterna och revisionsberättelsen.

#### *Bekräftelse av uppdragsavtal*

Vi bekräftar att nuvarande uppdragsavtal daterat den 5 april 2018 fortsatt gäller för revisionen av räkenskapsåret 2021 under förutsättning att Niklas Jonssons uppdrag kvarstår efter årsstämman. Eventuellt nytt upprättat uppdragsavtal ersätter denna bekräftelse.



Ronald Cedervaldh Ordförande



Anders Orrevad Sekreterare



# 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 2020. 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella 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 2020 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 14 april 2021

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor