

Årsredovisning

för

Brf. Nissöga

769613-2880

Räkenskapsåret 2014

Styrelsen för Brf Nissöga 769612-2880, Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2007.

Föreningens fastighet

Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten Forskaren 1 Sundbyberg i oktober 2009.

Inflyttning i fastigheten påbörjades under sommaren och hösten 2009.

Föreningens fastighet består av fyra flerfamiljshus med totalt 53 bostadsrättslägenheter. På föreningens mark finns möjlighet att hyra parkeringsplats i form av markparkering med el-stolpe. Föreningen har 50 bilplatser varav 4 är handikappanpassade. Avtal om parkeringsplats tecknas separat. En kö för medlemmar som önskar en parkeringsplats finns.

Den totala fjärruppvärmda boytan i Brf. Nissögas fyra hus är ca 5,179 kvm.

Bostadsrättslägenheternas fördelning med avseende på boytor och antal:

2 rok 66 m2 2 st
2 rok 54 m2 2 st
2 rok 52 m2 2 st
2 rok 60 m2 2 st
2 rok 75 m2 1 st
3 rok 91 m2 12 st
4 rok 95 m2 12 st
4 rok 108 m2 12 st
4 rok med etage 125 m2 4 st
4 rok med etage 153 m2 4 st

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning utförs av Fastum UBC Förvaltning AB.

Fastighetsskötsel och gräsklippning utförs av Sjödalen's Bygg & Fastighetsservice AB.

Planteringar och träd utförs av Green Landscaping AB

Snöröjning utförs av Entreprenad Leo Söderberg AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar, där även en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring är tecknad till förmån för medlemmarna.

Samfällighet Grönlingen (Org.Nr. 717913-0179)

Brf. Nissöga företräds i samfälligheten Grönlingens styrelse och på årsstämman av behöriga firmatecknare (2 i förening) från Brf. Nissögas styrelse. Brf. Nissöga utgör dock med sina 27 andelar den enskilt största andelsägaren i Samfällighetsföreningen Grönlingen. Dock är den lagenliga rösträtten för Brf. Nissögas andelar reglerad enligt en begränsningsregel som alltid begränsar rösträtten till 1/5 del 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 andelstalsprincipen. Samfälligheten Grönlingen omfattas sammanlagt av 169 andelar, och har ett kollektivt ansvar för tillhörande grönområden och anläggningar som sandlådor, bänkar, stigar, dagvatten och dräneringsledningar med tillhörande brunnar för avvattnings. Samfälligheten ansvarar även för löpande underhåll av gemensamma grönytor. Kostnaden för samfällighetsföreningens behov av förvaltande underhåll och drift fördelas enligt andelstalet. Detta innebär att Brf. Nissöga i fortsättningen kommer att betala 27 års-avgifter i samfällighetsavgift till Samfälligheten Grönlingen, enligt det nya andelstalet som Brf. Nissöga har sedan 2013. Brf. Nissöga hade dessförinnan 53 andelar i samfälligheten.

Arvoden

Stämman 2014 beslöt att bifalla en höjning av arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter med 6,000 kr till 72.250 kr exkl. soc. avgifter för hela mandatperioden, att fritt fördela inom styrelsen. Stämman beslutade även att valberedningens ledamöter ska som föregående år sammanlagt fördela 5,000 kr exkl. soc. avgifter, för hela mandatperioden.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvadratmeter bostadsarea och övrig lokalarea. En underhållsplan för samtliga fastigheter kommer att upprättas under kommande mandatperiod 2015-2016.

Fastighetsavgift

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

Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan angiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst nedan angiven procent av för året gällande maxbelopp. Skatteverket omräknar och fastställer årligen nya maxbelopp. För år 2014 är maxbeloppet 1217 kr per lgh. i flerbostadshus.

Fastighetsavgift

År 1 - 5	Skattesats 0%	Maxbelopp 0%
År 6 - 10	Skattesats 0,20%	Maxbelopp 50%
År 11 -	Skattesats 0,40%	Maxbelopp 100%

Verksamheten under 2014

Styrelsen har under året haft en hög belastning, med därtill tilltagande tidsbrist. Det saknas helt enkelt möjligheter att finna tid för tidsödande åtgärder. Det finns några få utdragna åtgärder kvar att lösa, som beror på leverantörens oförmåga att kunna leverera på grund av sjukdom.

Vissa leverantörer brister dessutom ordentligt i kompetens eftersom de inte kan inkomma med rimliga offerter på förbättringar och underhållsåtgärder som därmed återstår att lösa under 2015.

Styrelsens arbete under 2014

Styrelsens arbete belyses bäst genom att vi nedan återger ett urval av de frågor som ägnats speciellt intresse och därmed mycket tid:

Styrelsen har under året fortsatt att driva på åtgärderna av de återstående reklamationerna innan den 5-åriga garantin utgick den 1 september. Vi har därtill varit tvungna att löpande bevaka att åtgärderna blir åtgärdade av NCC, vilket har tagit mycket tid. NCC blev dock nästan helt klara med de återstående reklamationerna under december månad.

Tidigare reklamationer avseende troliga värmeläckage i vissa lägenheter slutfördes dock under kvartal 1. Under hösten har styrelsen även sammanställt de sista reklamationståtgärderna som avser mark, stuprör, fasad, ventilationssystem samt två radiatorer som enligt överenskommelse med NCC ska slutföras under 2015.

De planerade åtgärderna som staketet på mittengården och vinddämparstaketet vid husknutarna har tyvärr uteblivit på grund av att leverantören nu meddelat att de fått stänga tillverkningsenheten på grund av långtidssjukdom. Tyvärr har vi därefter haft svårt att hitta en motsvarande leverantör under året, men vi ger inte upp utan fortsätter att söka efter en alternativ leverantör.

Under sommaren åtgärdades samtliga underdimensionerade stenkistor av NCC. Åtgärden innebar att avvattningen från taken via stuprören, istället går i rör till dagvattenbrunnar.

Under hösten målades samtliga balkongtak som f.ö. blev riktigt bra enligt flertalet boende som har tyckt till om detta via nissoga.se eller E-post.

Karmplåtarna på entréportarna åtgärdades under hösten med en ordentlig drevning runt karmarna på samtliga våra entreportar vilket NCC stod för.

Till försommaren 2015 åtgärdar vi även den lackade ytan på samtliga entreportar utvändigt så att det blir hållbart och som nytt igen.

Förutom den återkommande ogrärensningen som sker löpande under säsongen, har 7st nya träd tillkommit under förvintern som ersättning för de som haren tidigare hade barkat av under våren. Även ett 40 tal buskar har kompletterats och klippning av flertalet buskar har genomförts under senhösten. Styrelsen fortsätter med ytterligare trädgårdsåtgärder under 2015, för att förbättra och komplettera gårdarnas planteringar med mera.

Det nya området med dess detaljplan söder om Nissöga (Etapp 3) är nu antagen av fullmäktige. Tidigare oklarheter kring hur planeringen av detta område eventuellt kunde påverka Brf. Nissöga negativt är nu klarlagda. Det nya detaljplaneförslaget för Etapp3 har beaktat Brf. Nissogas samrådsskrivelser med begäran om att reducera antalet flerfamiljshus till förmån för egnahemshus, och därtill ta bort de planerade husen som var placerade direkt i anslutning till Brf. Nissogas tomtgräns i väster. Mer information om Etapp 3 finns att läsa på nissoga.se. Under hösten och vintern 2014 och fortsättningsvis 2015 pågår infrastrukturella arbeten som en förberedelse till de kommande byggaktiviteter som påbörjas och fortsätter vidare under 2015.

Samfällighetsföreningen Grönlingens förvaltare har under senhösten, åtgärdat all sly i dungen och snyggtat till slänten vid den övre vändplanen samt åtgärdat övriga angränsande ytor.

Ett nytt 5-årigt avtal har tecknats med Kone under sommaren, avtalet innebär dels full service av hissen, och dygnet runt larmservice som tar emot larmet om någon fastnar och beordrar uttryckning.

Tänk på att du vid behov även kan göra en felanmälan via nissögas mobila webbsida som du enkelt når via nissoga.se. Du kan enkelt bifoga en bild, ljud eller ett filmklipp som på bästa sätt kan hjälpa vår fastighetsförvaltare Sjödalens, att ta med rätt reservdelar och verktyg för snabbare och därmed kostnadseffektiv åtgärd.

Viktigt är att du som boende löpande besöker Brf. Nissögas webbplats nissoga.se, eftersom det finns både nytt och nyttig information att läsa där. Exempelvis så finner du våra ordnings och trivselregler, och hur vi ska källsortera på bästa sätt så att det fungerar och att vi slipper onödiga straffavgifter.

Slutligen så gav höstens hårda förhandlingar med bankerna, sänkta kostnader med ca.300tkr/år. Därför sänker vi återigen avgifterna denna gång med 3 % från och med 2015-01-01. Styrelsen vill dock samtidigt påminna om att det gynnsamma ränteläget inte kommer att vara för evigt. Men med en fortsatt stark ekonomi i föreningen där vi fortsätter att amortera kraftigt och samtidigt agerar målmedvetet och försiktigt, så kommer föreningen också att kunna hantera ekonomiska variationer på ett fortsatt stabilt och tryggt sätt.

Styrelsens ståndpunkt i frågan om olika avskrivningsprinciper

Beträffande debatten kring avskrivningsprinciperna för bostadsrättsföreningar nu och i framtiden, så tydliggör Brf. Nissögas styrelse enligt nedan hur vi förhåller oss till frågan om dessa avskrivningsprinciper. Styrelsen har intagit en tydlig och väl förankrad linje att förhålla sig till vad gäller detta resonemang.

Årsavgifterna i vår bostadsrättsförening kommer inte att behöva justeras på grund av tolkningar av redovisningsreglerna kring dessa avskrivningsprinciper. Våra årsavgifter är beräknade för att täcka faktiska utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bl.a. ränta och amortering på lån, skatter, försäkringspremier, snöröjning och trädgårdsskötsel, ekonomisk-förvaltning och fastighetsförvaltning, uppvärmning, vatten, el, Telia, avgift renhållning samt avsättning till underhållsfond.

Avskrivningar beräknar en teoretisk resursförbrukning ett slitage på fastigheten och är i redovisningen en kostnad för bostadsrättsföreningen. Denna teoretiska kostnad motsvaras dock inte av en faktisk utbetalning. När det i en framtid är dags att utföra större underhåll på fastigheten kommer bostadsrättsföreningen dels ha byggt upp en likvid underhållsfond, dels ha amorterat av stora delar av de ursprungliga lånen, vilket skapar utrymme att finansiera nödvändigt större underhåll.

Flertalet av Sveriges bostadsrättsföreningar inklusive Brf. Nissöga, har tidigare tillämpat så kallade progressiva avskrivningar. Detta innebär att avskrivningen är lägre initialt och sedan successivt ökar varje år. Ökningstakten för den progressiva avskrivningen framgår av bostadsrättsföreningens avskrivningsplan (var god se den ekonomiska planen) men för en linjär avskrivningsprincip över en tänkt livslängd för fastigheten på 120 år, är ökningstakten normalt i nivå med Riksbankens inflationsmål om 2%.

Eftersom avskrivningsprincipen nu förändras från Progressiv till att tillämpa Linjär avskrivning, blir effekten att Brf. Nissöga inklusive flertalet av Sveriges bostadsrättsföreningar kommer att redovisa ett löpande underskott i resultaträkningen. Men som beskrivits ovan, påverkar detta inte bostadsrättsföreningens förmåga att täcka utgifterna för sin löpande verksamhet.

Styrelsen

Styrelsen har under mandatperioden dvs. efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2014 och efter styrelsens konstituering haft följande sammansättning:

F20	Ronald Cedervalldh	Ledamot/Ordförande
F20	Annika Andersson	Ledamot/Sekreterare
F20	Mattias Karlsson	Ledamot/Ekonomi
F22	Masod Jahandar	Ledamot/Teknik och Parkering
F22	Kaj Schmidt	Ledamot/Inre och yttre miljö och Nycklar
F22	Tony Karlsson	Suppleant
F20	Therése Tullgren	Suppleant/Webbansvarig

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, även av ordf. i förening med styrelseledamot.

Styrelsen har förutom en årsstämma och ett konstituerande möte haft 7 protokollförda styrelsemöten under året. Därutöver har ett otal löpande administrativa frågor och ärenden inom specifika områden behandlats. Därtill har stort antal kontakter förekommit med Fastum, Sjäodalens, Sundbybergs stad, Myndigheter, NCC, Ragnsells, Kone, Telia, Norrenergi, Green Landscaping, Ventilationsföretaget Exhausto AB, Styrsystemsleverantören Honeywell, Områdesskydd AB, Nika Inglasningar, Byggkillarna, Målarsnabben och flera Mäklare samt Banker m.fl. De flesta kontakter har hanterats via e-post och telefon eller genom möten på plats.

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB med Niklas Jonsson som ansvarig revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Andersson F20 (sammanställande) och Daniel Prhat F24

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 90 (85 2013) medlemmar fördelade på 53 lägenheter. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång överlåtna. Under året har sammanlagt 8 överlåtelser genomförts. Det högsta kvadratmeterpriset av dessa 8 överlåtelser som genomfördes av mäklare under 2014, var 34,684 kr/kvm. Under 2013 var högsta priset 29,600 kr/kvm vilket innebär en prisökning för 2014 med 5084 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig skuldränta	2,38	2,84	2,89	2,71	1,82
Lån per kvm bostadsyta i kr vid årets utgång	8390	8477	8602	8611	8832
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	46,23	46,70	61,70	61,76	63,35
Fastighetens belåningsgrad %	21,84	21,95	22,22	22,30	22,83
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	621	621	675	675	673

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen amorterar på bostadsrättsföreningens lån, och har som målsättning att fortsätta med att extra-amortera överskottet till förmån för bostadsrättsföreningen. Därtill avsätts även medel till föreningens räntebärande placeringskonto i SEB. Detta sker för att bättre kunna förvalta och finansiera framtida utgifter och underhåll. Budgeten för 2015 är fortsatt försiktigt hållen med marginaler att stå emot avgifts- höjningar och räntornas ambivalens.

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserat resultat	2 635 828
årets förlust	- 671 847
	1 963 981

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	103 580
i ny räkning överföres	1 860 401
	1 963 981

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

Kassaflödesanalys

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	3 216 180	3 216 180
Hyrer och övriga intäkter	449 998	588 103
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-3 131 913	-3 513 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten	534 265	290 510
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	155 999	-29 002
Årets amorteringar	-447 000	-647 000
Förändring likvida medel	243 254	-385 492
Likvida medel vid årets början	802 667	1 188 159
Likvida medel vid årets slut	1 045 911	802 667

Flerårsöversikt	2014	2013	2012
Nettoomsättning/tkr	3 395	3 393	3 672
Res efter finansiella poster/tkr	-672	191	609
Soliditet (%)	77,80	77,75	77,45
Årets res exkl. avskrivningar/tkr	534	290	704
Fastighetslån/kvm	8 390	8 477	8 601
Årsavgifter/kvm	621	621	675
Belåningsgrad %	21,73	21,95	22,22
Skuldränta (%)	2,38	2,83	2,89

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 394 680	3 392 580
Övriga rörelseintäkter		265 294	370 911
Summa rörelseintäkter		3 659 974	3 763 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 875 661	-1 895 040
Övriga externa kostnader	3	-127 771	-156 109
Personalkostnader	4	-91 133	-205 406
Avskrivningar		-1 206 114	-99 250
Summa rörelsekostnader		-3 300 679	-2 355 805
Rörelseresultat		359 295	1 407 686
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 206	40 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 037 348	-1 257 219
Summa finansiella poster		-1 031 142	-1 216 426
Resultat efter finansiella poster		-671 847	191 260
Årets resultat		-671 847	191 260

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	197 805 621	199 005 621
Inventarier, verktyg och installationer	6	40 758	46 872
Summa materiella anläggningstillgångar		197 846 379	199 052 493
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	38 000	38 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 000	38 000
Summa anläggningstillgångar		197 884 379	199 090 493
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 155	1 900
Övriga fordringar	8	588 587	402 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 524	62 644
Summa kortfristiga fordringar		630 266	467 077
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	405 063	400 000
Summa kortfristiga placeringar		405 063	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	55 568	115
Summa kassa och bank		55 568	115
Summa omsättningstillgångar		1 090 897	867 192
SUMMA TILLGÅNGAR		198 975 276	199 957 685

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 410 000	152 410 000
Fond för yttre underhåll		431 131	327 551
Summa bundet eget kapital		152 841 131	152 737 551
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 635 828	2 548 148
Årets resultat		-671 847	191 260
Summa fritt eget kapital		1 963 981	2 739 408
Summa eget kapital		154 805 112	155 476 959
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	43 406 250	43 853 250
Summa långfristiga skulder		43 406 250	43 853 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	47 000	47 000
Leverantörsskulder		257 321	111 368
Övriga skulder		75 631	75 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	383 962	393 477
Summa kortfristiga skulder		763 914	627 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 975 276	199 957 685
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		47 000 000	47 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Inventarier	10 år

Värderingsprinciper

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

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

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Avskrivningar är beräknade på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs numera av enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 216 180	3 216 180
P-plats och garage	180 000	180 600
Hyses- och avgiftsbortfall	-1 500	-4 200
	3 394 680	3 392 580

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	183 789	166 476
Trädgårdsskötsel	135 811	158 446
Hyra av entrémattor	16 326	12 687
Snöröjning/sandning	0	16 105
Hisskostnader	12 566	4 690
Gemensamhetsanläggning	31 509	107 275
Reparationer	81 828	106 395
Trädgård och utemiljö	0	3 375
Planerat underhåll	152 500	112 772
El	312 118	305 506
Värme	463 140	494 173
Vatten och avlopp	134 473	126 893
Avfallshantering	79 649	84 799
Försäkringskostnader	28 363	28 368
Bredband	172 578	127 648
Förbrukningsinventarier	50 565	21 060
Förbrukningsmaterial	15 495	18 374
Serviceavtal	4 950	0
	1 875 660	1 895 042

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Porto	3 685	2 847
Föreningsgemensamma kostnader	917	2 682
Revisionsarvode	23 125	29 500
Ekonomisk förvaltning	90 005	97 203
Bankkostnader	2 200	1 500
Övriga poster	7 839	22 377
	127 771	156 109

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	66 249	92 285
Arvode till valberedning	5 000	9 998
Övriga arvoden	0	50 000
Övriga löner och ersättningar	0	1 300
Sociala avgifter	19 884	51 823
	91 133	205 406

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 160 000	146 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 160 000	146 160 000
Ingående avskrivningar	-354 379	-261 243
Årets avskrivningar	-1 200 000	-93 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 554 379	-354 379
Redovisat värde mark	53 200 000	53 200 000
Utgående värde mark	53 200 000	53 200 000
Utgående redovisat värde	197 805 621	199 005 621
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	94 000 000	94 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 138	61 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 138	61 138
Ingående avskrivningar	-14 266	-8 152
Årets avskrivningar	-6 114	-6 114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 380	-14 266
Utgående redovisat värde	40 758	46 872

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	38 000	38 000
	38 000	38 000

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	5	0
Avräkningskonto förvaltare	585 282	402 533
Uteblivna p-avgifter	3 300	0
	588 587	402 533

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastum	25 070	23 830
Moderna Försäkringar	9 454	9 455
Telia	0	10 637
Infometric	0	4 903
Uppl ränteintäkt	0	13 818
	34 524	62 643

Not 10 Kassa & bank

	2014-12-31	2013-12-31
SEB Placeringskonto	405 062	400 000
SEB Sparkonto	55 568	115
	460 630	400 115

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 734 866	42 675 134	327 551	2 548 147	191 260
Disposition av föregående års resultat:			103 580	87 680	-191 260
Årets resultat					-671 847
Belopp vid årets utgång	109 734 866	42 675 134	431 131	2 635 827	-671 847

Not 12 Skulder till långivare

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	1,47	2019-11-28	7 900 000	8 300 000
SEB	0,98	2015-11-28	12 300 000	12 300 000
SEB	1,26	2018-11-28	11 750 000	11 750 000
SEB	2,7	2015-11-28	11 503 250	11 550 250
			-47 000	-47 000
			43 406 250	43 853 250

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	3 863	5 947
Upplupna styrelsearvoden	66 250	66 250
Beräknade upplupna sociala avgifter	22 050	22 050
Förutbetalda avgifter och hyror	260 800	258 463
Ber arvode för revision extern	26 000	26 000
Upplupna arvoden valberedning	5 000	5 000
Övr uppl kostn och förutb int.	0	9 766
	383 963	393 476

Sundbyberg den 4 maj 2015



Ronald Cedervaldh



Annika Andersson



Mattias Karlsson



Masod Jahandar



Kaj Schmidt

Revisionsuppdragets omfattning och utförande

Uppdraget avser granskning och rapportering enligt 9 kap. 26 § bostadsrättslagen och 8 kap. lagen om ekonomiska föreningar ("revisionen") samt, i förekommande fall, annan granskning och rapportering som enligt bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller annan författning ska utföras av en revisor ("lagstadgade tilläggsuppdrag"). Revisionen utförs enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. För uppdraget gäller i övrigt FARS Allmänna Villkor om revision av svenska företag och organisationer.

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2015



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nissöga för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nissöga för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2015-05-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor