

Årsredovisning

för

Brf. Nissöga

769613-2880

Räkenskapsåret 2015

Styrelsen för Brf Nissöga 769613-2880, Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 tidigare version av stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2007. Därefter har en uppdatering skett av §7 och §8 i stadgarna vilka registrerades hos Bolagsverket den 23 oktober 2015.

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 t.o.m. 31 december 2015 har utförts av Fastum UBC Förvaltning AB, som också har genomfört denna årsredovisning på uppdrag av föreningen. Fastighetsskötsel och gräsklippning utförs av Sjödalens Bygg & Fastighetservice AB. Planteringar och träd och underhåll av planteringar utförs av Green Landscaping AB. Snöröjning och halkbekämpning 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 av 169 andelar, och har ett samfällt förvaltningsansvar för anläggningens grönområden och sandlådor, bänkar, stigar, dagvatten och dräneringsledningar 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 samfällighetsföreningens behov av förvaltande underhåll och drift fördelas enligt andelstalet. Detta innebär att Brf. Nissöga i fortsättningen betalar 27 års-avgifter i samfällighetsavgift till Samfälligheten Grönlingen, enligt andelstalet som Brf. Nissöga numera har.

Arvoden

Stämman 2015 beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter, skall vara oförändrad den kommande mandatperioden vilket innebär att 72.250 kr exkl. soc. avgifter, ska fritt fördelas 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 enligt stadgar för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvadratmeter bostadsarea och övrig lokalarea. En underhållsplan och investeringsplan för samtliga fastigheter kommer att upprättas under kommande mandatperiod 2015-2016. Underhålls/Investeringsplan kommer att finnas som en digital tjänst.

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 2015 är maxbeloppet 1243 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 2015

Styrelsen har under året stundtals haft en ovanligt hög belastning, med därtill tilltagande tidsbrist. Det saknas helt enkelt möjligheter att finna tid för tidsödande åtgärder. Det finns ett antal åtgärder som kvarstår att lösa förhoppningsvis under 2016. Föreningens ekonomiska förvaltning kommer dock med Riksbyggen att förbättras under det kommande året 2016.

Styrelsens arbete under 2015

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

Som Styrelsen berättade på stämman och som de flesta redan känner till, så byte Brf. Nissöga ekonomisk förvaltare från Fastum till Riksbyggen ekonomisk förvaltning fr.o.m. den 1 januari 2016. Vi kan hoppas på att övergången går smidigt även om det krävs ett visst eget engagemang för att tillgodose t.ex. individuella behov av t.ex. e-faktura och autogiro. Förbättringar kring förvaltningsupplägget och administrationen hos Riksbyggen är f.ö. många, vilket skapar fördelar för alla boende i Brf. Nissöga. Månatlig avisering, avläsning och debitering av el-förbrukning är en av nyheterna som t.ex. förenklar hanteringen när en boende t.ex. flyttar. För att vara tydlig så innebär detta byte av ekonomiskförvaltare absolut inte att vi blir en Riksbyggen förening. Vi använder endast Riksbyggens ekonomiska förvaltningstjänst för att förbättra hanteringen.

Styrelsen har under året fortsatt att driva på olika åtgärder. Föreningens fyra entréportar har slipats och lackats med en erkänt bra båtlack vilket blev riktigt bra och hållbart resultat. Grävning för nerläggning av avrinningsrör från stupröret vid Forskargränd 26 blev tillslut riktigt bra med en helt ny gräsmatta. NCC bekostade åtgärden som en reklamation som enligt uppgift kostade ca.250tkr. Nya grupper av bord och bänkar har kommit på plats vid Forskargränd 26 och 20. Dessa används dessutom flitigt av er boende vilket betyder att dessa har saknats tidigare.

Vissa förbättringsåtgärder på mittengården har företagits under hösten. Styrelsen beslutade till slut att ta bort sandlådan som började bli områdets favorit toalett för katter med allt vad detta innebär. Samtidigt togs beslut om att grusytorna skulle stenläggas istället, vilket skulle ge viss förbättring av utseende och att det blir enklare att borsta av ytorna på våren. Självklart kan en liten enkel plastsandlåda med lock placeras ovanpå den stenlagda ytan när väl behovet uppstår.

Eftersom den stenlagda ytan inte klarar av lastbilar kommer det tidigare staketet att återmonteras på samma plats som tidigare, staketet ger även karaktär åt gården. Styrelsen beslutade även att stenläggarna anlägger en liten hoppbage i sten för barnen. Vi hoppas dessutom att leverantören av staketet och vinddämpare äntligen kan leverera dessa under våren 2016, men inget är säkert ännu.

Föreningen har nu bygglov för balkongerna som gäller i fem år. Leverantören heter NIKA inglasning mer information finns på Nissöga.se. Ansökan kring Terrassernas bygglov avseende inglasning är kraftigt försenade men blir förhoppningsvis klart under hösten 2016.

Radonmätning i samtliga källare och entréer har genomförts på uppdrag av styrelsen och av företaget RADEA. I den första mätningen konstateras förhöjda värden. Styrelsen följer därför upp detta under januari-februari 2016 med åtgärder under 2016. Den sista garantiåtgärden som var kraftigt försenad åtgärdades trots allt av NCC i april, då två stycken felaktiga radiatorer byttes ut av deras entreprenör.

OVK och rengöring av samtliga ventilationskanaler samt filterbyte hos boende genomfördes. Peter Sotare AB genomförde OVK och rengöringen. Som ett resultat av OVK påvisades även flera skillnader i luftflöde mellan husen och vissa lägenheter. Styrelsen kommer givetvis att följa upp dessa skillnader och åtgärda brister hus för hus under 2016.

Under januari ersattes styrsystemet för ventilationen i fastigheterna på grund av att funktionen inte uppnår tillräckliga krav avseende övervakning, tillförlitlighet och prestanda.

NCC står för halva kostnaden för detta utbyte, eftersom frågan krävde NCC ansvar för en mindre bra projektering med undermåliga underentreprenörer som inte kan uttala kvalitet.

Green Landscaping som underhåller våra planteringar har förutom ogrärensats även gödslat hela gräsmattan i våras, fortsatta omplanteringar och nyplanteringar kommer att ske under 2016 med prioritering av mittengårdens planteringar och planteringen vid Forskargränd 26 entré.

Årets vårstädning med tillhörande förrådsutrensningar var lyckad, samtliga prylar som inte var uppmärkta med gul stripe fann sin väg till den stora 30kbm containern som vi fyllde till 60%. Kaffet saften och grillkorven gick åt som smör i solsken tillsammans med populära extra stora ballonger. Återkommer behovet så gör vi denna aktivitet igen.

Stämman 2015 med efterföljande extrastämma beslutade enhälligt om vissa förtydliganden av föreningens stadgar och då särskilt §7 och §8. Brf. Nissögas uppdaterade stadgar godkändes och registrerades hos Bolagsverket den 23 oktober 2015. Du hittar Brf. Nissögas uppdaterade stadgar på www.nissoga.se under fliken dokument.

Sprängningarna nedanför Brf. Nissöga oroade flera boende och styrelsen agerade med att begära att sprängningsdetektorer utplaceras i respektive hus. Sprängningarnas kännbarhet motsvarade dock inte att det skulle föreligga någon direkt fara för fastigheterna trots att flera boende upplevde stort obehag vid de kraftigaste sprängningarna. Styrelsen kommer dock fortsättningsvis att begära en besiktning och att sprängningsdetektorer utplaceras i våra hus inför nästa större sprängningsarbete för området söder om Brf. Nissöga kommer igång våren 2016.

Styrelsen har som återkommande rutin jobbat intensivt med föreningens ekonomi och budget, samt därtill under oktober-november haft en mycket tuff låneförhandling med SEB och några andra storbanker som resulterat i flera riktigt låga ränteerbjudanden. Vid slutförhandlingen med SEB som är föreningens bank, var de tvungna att gå ner ytterligare för att kunna tillmötesgå andra bankers lägre erbjudanden om lägsta ränta på två av föreningens lån. Som ett resultat av denna förhandling med SEB, och ett gediget förarbete med föreningens ekonomi och budget i övrigt, så kan vi återigen fr.o.m. 1 januari 2016, sänka avgiften med 5%.

Styrelsen anser att de extremt låga marknadsräntorna även ska komma oss boende till nytta och samtidigt bidra till att öka det ekonomiska värdet i föreningen. Styrelsen vill dock samtidigt påminna er om att dessa gynnsamma tider med extremt låga räntor inte kommer att vara förevigt. Men med en fortsatt stark ekonomi där vi fortsätter att amortera kraftigt och samtidigt agerar målmedvetet försiktigt, så klarar föreningen också att hantera ekonomiska variationer på ett mer stabilt sätt.

Passa gärna på att besöka Brf. Nissögas webbplats www.nissoga.se, eftersom det finns så mycket 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 optimalt för oss alla, och att vi slipper onödiga straffavgifter när du som kastar soporna inte gör rätt. Ni känner väl även till nissogas.se via mobilen, där ni bl.a. enkelt kan göra en felanmälan dygnet runt.

Styrelsen

Styrelsen har under mandatperioden dvs. efter ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2015 och efter styrelsens konstituering haft följande sammansättning:

F20	Ronald Cedervalldh	Ledamot/Ordförande
F26	Tarja Huhtaoja	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 9 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, Riksbyggen ekonomiskförvaltning, Sjödalens Fastighetsförvaltning, Sundbybergs stad, Myndigheter, NCC, Ragnsells, Kone, Telia, Norrenergi, Green Landscaping, Ventilationsföretaget Exhausto AB, Styrsystemsleverantören Lorentzons styr, Områdesskydd AB, Nika Inglasning, Byggkillarna, Siljendahls måleri och flera Mäklare samt Banker. 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 auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Karin Bäckström F26 (sammankallande) och Kathy Thompson F26 (Även Susanne Colde valdes på stämman men avgick under hösten pga. flytt)

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (90 2014) medlemmar fördelade på 53 lägenheter. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång överlåtna. Under året har sammanlagt 6 överlåtelse genomförts. Det högsta kvadratmeterpriset av dessa 6 överlåtelse som genomfördes under 2015, var 40,659 kr/kvm. Under 2014 var högsta priset 34,684 kr/kvm vilket innebär en prisökning för 2015 med 5,975 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Genomsnittlig skuldränta %	1,60	2,38	2,84	2,89	2,71
Lån per kvm bostadsyta i kr vid årets utgång	8303	8390	8477	8602	8611
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	45,75	46,23	46,70	61,70	61,76
Fastighetens belåningsgrad %	21,72	21,84	21,95	22,22	22,30
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	602	621	621	675	675

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 underhållskonto i SEB. Detta sker för att bättre kunna förvalta och finansiera framtida utgifter och underhåll. Budgeten för 2016 är fortsatt försiktigt hållen med marginaler att i viss mån stå emot avgiftshöjningar.

Styrelsen föreslår att till förfogande för föreningens föreningsstämma:

balanserat resultat	1 860 400
årets resultat	-627 059
	1 233 341
disponeras så att:	
till föreningens yttre fond för yttre underhåll	103 580
i ny räkning överföres	1 440 542
	1 233 341

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

Kassaflödesanalys

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	3 119 805	3 216 180
Hyrer och övriga intäkter	547 746	449 998
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-3 107 651	-3 131 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 900	534 265
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl. amorteringar	93 541	155 999
Årets amorteringar	-447 000	-447 000
Förändring likvida medel	206 441	243 254
Likvida medel vid årets början	1 045 911	802 667
Likvida medel vid årets slut	1 252 352	1 045 911

5

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning/tkr	3 298	3 395	3 393	3 672
Res efter finansiella poster/tkr	-627	-672	191	609
Soliditet (%)	77,87	77,80	77,75	77,45
Årets res exkl avskrivningar/tkr	632	534	290	704
Fastighetslån/kvm	8 303	8 390	8 477	8 601
Årsavgifter/kvm	602	621	621	675
Belåningsgrad %	21,72	21,84	21,95	22,22
Skuldränta (%)	1,60	2,38	2,84	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	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 298 005	3 394 680
Övriga rörelseintäkter		369 547	265 294
Summa rörelseintäkter		3 667 552	3 659 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 132 456	-1 875 661
Övriga externa kostnader	3	-176 443	-127 771
Personalkostnader	4	-107 525	-91 133
Avskrivningar		-1 206 114	-1 206 114
Summa rörelsekostnader		-3 622 538	-3 300 679
Rörelseresultat		45 014	359 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 158	6 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 231	-1 037 348
Summa finansiella poster		-672 073	-1 031 142
Resultat efter finansiella poster		-627 059	-671 847
Årets resultat		-627 059	-671 847

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	196 605 621	197 805 621
Inventarier, verktyg och installationer	6	34 644	40 758
Summa materiella anläggningstillgångar		196 640 265	197 846 379
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	38 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	38 000
Summa anläggningstillgångar		196 640 265	197 884 379
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 155
Övriga fordringar	8	201 095	588 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 316	34 524
Summa kortfristiga fordringar		228 411	630 266
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 126 262	460 631
Summa kassa och bank		1 126 262	460 631
Summa omsättningstillgångar		1 354 673	1 090 897
SUMMA TILLGÅNGAR		197 994 938	198 975 276

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 410 000	152 410 000
Fond för yttre underhåll		534 711	431 131
Summa bundet eget kapital		152 944 711	152 841 131
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 860 400	2 635 828
Årets resultat		-627 059	-671 847
Summa fritt eget kapital		1 233 341	1 963 981
Summa eget kapital		154 178 052	154 805 112
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	42 959 250	43 406 250
Summa långfristiga skulder		42 959 250	43 406 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	47 000	47 000
Leverantörsskulder		464 957	257 321
Skatteskulder		32 913	0
Övriga skulder		1	75 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	312 765	383 962
Summa kortfristiga skulder		857 636	763 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 994 938	198 975 276
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		47 000 000	47 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

5

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

	2015	2014
Årsavgifter	3 119 805	3 216 180
P-plats och garage	178 200	180 000
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-1 500
	3 298 005	3 394 680

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetskötsel	174 957	183 789
Trädgårdsskötsel	126 102	135 811
Hyra av entrémattor	17 738	16 326
Snöröjning/sandning	5 253	0
Hisskostnader	52 086	12 566
Gemensamhetsanläggning	28 188	31 509
Reparationer	54 858	81 828
Planerat underhåll	310 781	152 500
El	297 922	312 118
Värme	468 958	463 140
Vatten och avlopp	136 670	134 473
Avfallshantering	78 854	79 649
Försäkringskostnader	28 929	28 363
Bredband	141 067	172 578
Förbrukningsinventarier	10 185	50 565
Förbrukningsmaterial	29 714	15 495
Serviceavtal	4 950	4 950
Tekn. förvaltning grundavtal	29 232	0
Underhåll ventilation	129 780	0
Hyra för kontorslokal	700	0
Städning extradebiteringar	5 531	0
	2 132 455	1 875 660

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto	3 778	3 685
Föreningsgemensamma kostnader	2 523	917
Revisionsarvode	25 500	23 125
Ekonomisk förvaltning	94 964	90 005
Bankkostnader	2 000	2 200
Kommunal fastighetsavgift	32 913	0
Övriga poster	14 765	7 839
	176 443	127 771

5

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	72 252	66 249
Uppl arvode enl stämmobeslut	6 000	0
Arvode till valberedning	5 000	5 000
Sociala avgifter	24 273	19 884
	107 525	91 133

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 160 000	146 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 160 000	146 160 000
Ingående avskrivningar	-1 554 379	-354 379
Årets avskrivningar	-1 200 000	-1 200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 754 379	-1 554 379
Redovisat värde mark	53 200 000	53 200 000
Utgående värde mark	53 200 000	53 200 000
Utgående redovisat värde	196 605 621	197 805 621
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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 138	61 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 138	61 138
Ingående avskrivningar	-20 380	-14 266
Årets avskrivningar	-6 114	-6 114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 494	-20 380
Utgående redovisat värde	34 644	40 758

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	0	38 000
	0	38 000

5

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	5	5
Avräkningskonto förvaltare	126 090	585 282
Andra kortfristiga fordringar	75 000	3 300
	201 095	588 587

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastum		25 070
Moderna Försäkringar	9 738	9 454
Infometric	4 903	
Telia	12 676	
	27 317	34 524

Not 10 Kassa & bank

	2015-12-31	2014-12-31
SEB Placeringskonto	808 096	405 063
SEB Sparkonto	57 351	55 568
Swedbank	185 396	0
Företagskonto	75 419	0
	1 126 262	460 631

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	431 131	2 635 827	-671 847
Disposition av föregående års resultat:			103 580	-775 427	671 847
Årets resultat					-627 058
Belopp vid årets utgång	109 734 866	42 675 134	534 711	1 860 400	-627 058

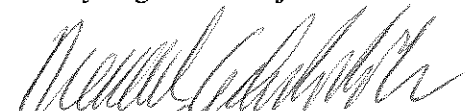
Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	1,47	2019-11-28	7 900 000	7 900 000
SEB	0,88	2018-11-28	12 300 000	12 300 000
SEB	1,26	2018-11-28	11 750 000	11 750 000
SEB	1,13	2019-11-28	11 056 250	11 503 250
Löpande amortering			-47 000	-47 000
			42 959 250	43 406 250

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	2 069	3 863
Upplupna styrelsearvoden	72 250	66 250
Beräknade upplupna sociala avgifter	22 050	22 050
Förutbetalda avgifter och hyror	185 396	260 800
Ber arvode för revision extern	26 000	26 000
Upplupna arvoden valberedning	5 000	5 000
	312 765	383 963

Sundbyberg den 15 maj 2016



Ronald Cedervaldh



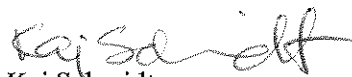
Tarja Huhtaoja



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 24/5 2016



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 2015.

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning- 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 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm 2016-05-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor