

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Nissöga
Org nr: 769613-2880



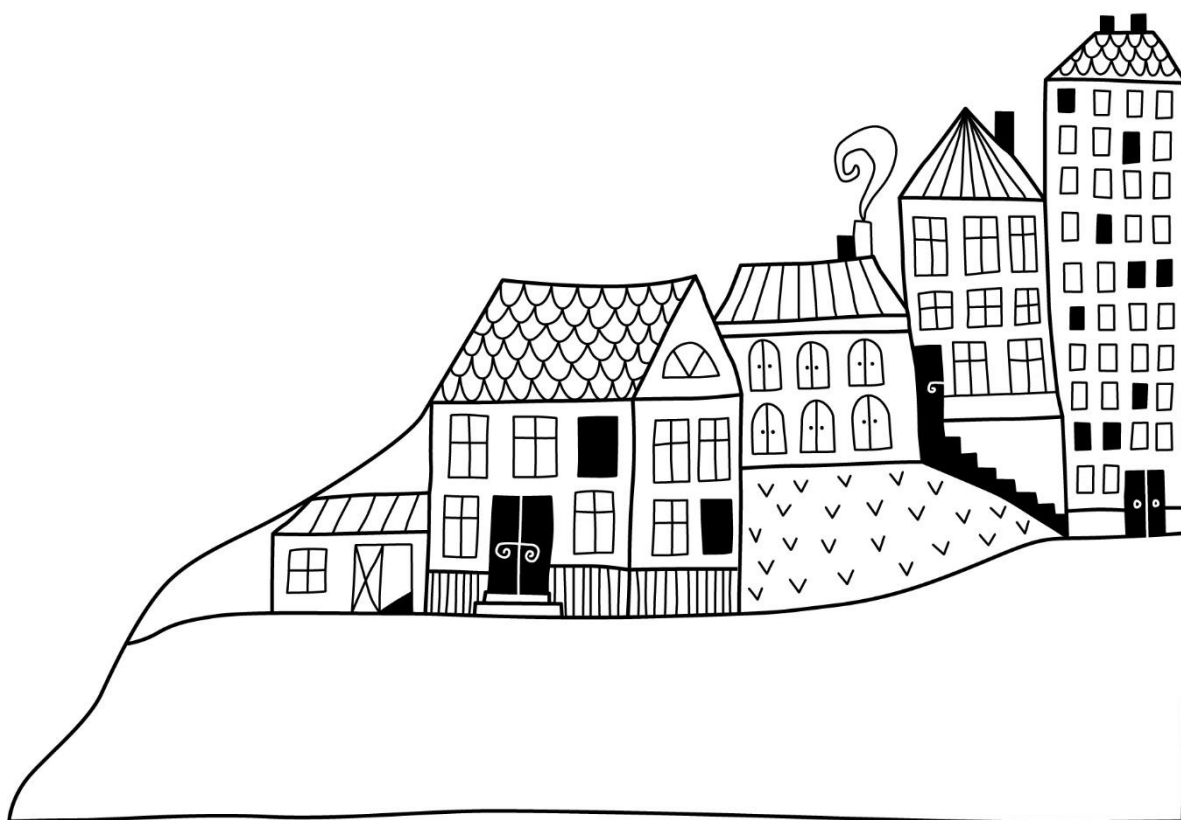
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nissöga får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 för mer information.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 31%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 503% till 418%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 204 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 532 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

P-platser	Varav handikappanpassade
50	4

Total tomtarea 7 103 m²

Total bostadsarea 5 179 m²

Årets taxeringsvärde	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	Swed Mark & Park AB
Snö- och halkbekäpning	LS Mark & Fastighetsservice AB
Fastighet och bostadsrättstillägg försäkringar	Moderna Försäkringar
Fjärrvärme	Norrenergi AB
El	Vattenfall Kundservice AB
Underhållsplan och underhållssystem	Sustend och Planima
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Kiwa 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 24 tkr och planerat underhåll för 124 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För föreningen upprättades under 2016 en underhållsplan för samtliga fastigheter. En tillhörande underhålls/investeringsplan från Planima ingår som en digitaltjänst. Underhållsplanen uppdaterades senast i april 2018. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (87 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	75 151
Huskropp utvändigt	49 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ronald Cedervaldh	Ordförande	2022
Anders Orrevad	Ledamot	2022
Kaj Schmidt	Ledamot	2022
Helena Goude, <i>avgått under året</i>	Ledamot	2023
Marko Musnjak	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Therese Tullgren	Suppleant	2022
Murtaza Akbari	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Niklas Jonsson, Öhrlings PwC AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Viktor Fleetwood
Håkan Lindelöv

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Verksamheten under 2021

Styrelsen har under året haft hög arbetsbelastning, med därtill tilltagande tidsbrist. Det har under året saknats möjligheter att finna tid för tidsödande åtgärder. Våra boende uppskattar Riksbyggens 24-timmars boendeservice tillgänglig alla dagar i veckan. Med den nuvarande månatliga avgiftsdebiteringen av boendes el-förbrukning så slipper föreningen trista eftersläpningar av el-debitering när någon flyttar. Fortsatta åtgärder på gårdarna med olika förbättringsåtgärder av planteringar och gödsling på föreningens gröna ytor samt planteringar fortsätter även under 2022. Styrelsen anser att de extremt låga marknadsräntorna även ska komma de boende till nytta och samtidigt bidra till att öka det ekonomiska värdet i föreningen. Därför fortsätter föreningen med en rad förbättringar även kommande år.

Styrelsen vill dock samtidigt påminna om att dessa gynnsamma tider med extremt låga räntor inte kommer att vara för evigt. Men med en fortsatt stark ekonomi där vi fortsätter att extra amortera kraftigt och samtidigt agerar målmedvetet och försiktigt, så klarar föreningen också att hantera olika ekonomiska variationer på ett mer ekonomiskt stabilt sätt. Passa gärna på att besöka Brf. Nissögas webbplats <http://www.nissoga.se/index.htm> eftersom det finns så mycket nyttig information för boende 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 och inte överfyller kärnen då slipper vi betala onödiga straffavgifter. Ni känner väl även till <http://www.nissoga.se/index.htm> i mobilen, där kan du enkelt t.ex. anmäla fel med mera dygnet runt. Kontakta gärna styrelsen@nissoga.se om du har frågor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 372 450	3 373 614	3 348 786	3 386 434	3 368 724
Resultat efter finansiella poster	-671 913	-592 268	-708 739	-513 912	-348 394
Resultat exklusive avskrivningar	531 833	613 517	497 046	692 202	857 720
Soliditet %	78	78	78	78	78
Likviditet %*	31	27	391	457	404
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	572	572	572	572	572
Genomsnittsränta %	0,78	0,86	0,94	1,10	1,19
Fastighetens belåningsgrad %	21,84	20,85	21,55	21,66	21,52
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	33,43	33,80	34,13	41,29	41,60
Lån, kr/m ²	7 941	8 027	8 115	8 200	8 286
Skuldkvot %	12,14	12,24	12,50	12,48	12,72

*Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 503% till 418%.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

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

Likviditet: Föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

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

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

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

Skuldkvot: Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 734 866	42 675 134	1 637 584	-1 799 951	-592 268
Disposition enl. årsstämmobeslut				-592 268	592 268
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-124 151	124 151	
Årets resultat					-671 913
Vid årets slut	109 734 866	42 675 134	1 963 433	-2 718 068	-671 913

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 392 219
Årets resultat	-671 913
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	124 151
Summa	-3 389 981

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 389 981**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 372 450	3 373 614
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 047	22 533
Summa rörelseintäkter		3 388 497	3 396 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 063 020	-1 919 570
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 467	-375 467
Personalkostnader	Not 6	-128 483	-128 484
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 203 746	-1 205 785
Summa rörelsekostnader		-3 732 716	-3 629 306
Rörelseresultat		-344 219	-233 159
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 694	-359 193
Summa finansiella poster		-327 694	-359 110
Resultat efter finansiella poster		-671 913	-592 268
Årets resultat		-671 913	-592 268

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	189 406 606	190 606 278
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	4 074
Summa materiella anläggningstillgångar		189 406 606	190 610 352
Summa anläggningstillgångar		189 406 606	190 610 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	10 056
Övriga fordringar	Not 10	4 743	2 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 391	42 126
Summa kortfristiga fordringar		76 134	54 295
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 418 349	3 210 775
Summa kassa och bank		3 418 349	3 210 775
Summa omsättningstillgångar		3 494 484	3 265 069
Summa tillgångar		192 901 090	193 875 421

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	152 410 000	152 410 000	
Fond för yttre underhåll	1 963 434	1 637 584	
Summa bundet eget kapital	154 373 434	154 047 584	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 718 068	-1 799 951	
Årets resultat	-671 913	-592 268	
Summa fritt eget kapital	-3 389 981	-2 392 219	
Summa eget kapital	150 983 453	151 655 366	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 750 000	30 174 250
Summa långfristiga skulder		30 750 000	30 174 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 374 250	11 397 000
Leverantörsskulder		109 538	32 636
Skatteskulder		153 064	112 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	530 785	503 969
Summa kortfristiga skulder		11 167 637	12 045 805
Summa eget kapital och skulder		192 901 090	193 875 421

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-671 913	-592 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 203 746	1 205 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	531 833	613 517
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-17 105	-19 889
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	139 846	-133 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	654 575	459 663
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-447 000	-458 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-447 000	-458 750
Årets kassaflöde	207 575	913
Likvidamedel vid årets början	3 210 774	3 209 861
Likvidamedel vid årets slut	3 418 350	3 210 774
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier och verktyg	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 963 712	2 963 712
Hyror, p-platser	180 300	180 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-5 400
Elavgifter	228 438	235 002
Summa nettoomsättning	3 372 450	3 373 614

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	10 948	10 617
Fakturerade kostnader	0	720
Övriga rörelseintäkter	5 099	11 196
Summa övriga rörelseintäkter	16 047	22 533

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-124 151	-162 463
Reparationer	-23 798	-54 317
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 327	-75 737
Arrendeavgifter	-72 117	-52 947
Försäkringspremier	-70 645	-53 496
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 346	0
Serviceavtal	-7 354	-7 354
Obligatoriska besiktningar	-140 980	-80 160
Snö- och halkbekämpning	-14 605	0
Statuskontroll	0	-2 528
Förbrukningsinventarier	-2 090	-2 170
Vatten	-166 191	-156 690
Fastighetsel	-339 038	-363 328
Uppvärmning	-549 742	-439 747
Sophantering och återvinning	-167 382	-159 168
Förvaltningsarvode drift	-299 254	-309 466
Summa driftskostnader	-2 063 020	-1 919 570

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-99 907	-98 040
IT-kostnader	-160 769	-209 399
Arvode, yrkesrevisor	-25 375	-23 675
Övriga förvaltningskostnader	-7 193	-8 064
Kreditupplysningar	0	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 900	-11 780
Medlems- och föreningsavgifter	-5 034	-5 184
Konsultarvoden	-7 875	0
Bankkostnader	-3 300	-3 510
Övriga externa kostnader	-16 113	-14 689
Summa övriga externa kostnader	-337 467	-375 467

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-92 250	-92 250
Sammanträdesarvoden	-2 800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 200	-6 000
Sociala kostnader	-30 233	-30 234
Summa personalkostnader	-128 483	-128 484

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 199 672	-1 199 672
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 074	-6 114
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 203 746	-1 205 785

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	146 160 000	146 160 000
Mark	53 200 000	53 200 000
	199 360 000	199 360 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	199 360 000	199 360 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-8 753 722	-7 554 051
	-8 753 722	-7 554 051
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 199 672	-1 199 672
	-1 199 672	-1 199 672
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 953 394	-8 753 723
Restvärde enligt plan vid årets slut	189 406 606	190 606 278

Varav

Byggnader	136 206 606	137 406 278
Mark	53 200 000	53 200 000

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	123 000 000	123 000 000
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	61 138	61 138
	61 138	61 138
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 138	61 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-57 064	-50 950
	-57 064	-50 950
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 074	-6 114
	-4 074	-6 114
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-61 138	-57 064
	-61 138	-57 064
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-61 138	-57 064
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4 074
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 074

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	4 735	0
Skattekonto	8	2 113
	4 743	2 113

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 934	20 778
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 004	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 551	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	16 445
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 903	4 903
	71 391	42 126

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 855 391	1 710 980
Transaktionskonto	1 562 959	1 499 795
	3 418 349	3 210 775

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	41 124 250	41 571 250
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-10 327 250	-11 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 000	-47 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 750 000	30 174 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,80%	2022-11-28	10 421 250,00	0,00	47 000,00	10 374 250,00
SEB	0,85%	2023-11-28	7 900 000,00	0,00	0,00	7 900 000,00
SEB	0,84%	2024-11-28	11 350 000,00	0,00	400 000,00	10 950 000,00
SEB	0,61%	2024-11-28	11 900 000,00	0,00	0,00	11 900 000,00
Summa			41 571 250,00	0,00	447 000,00	41 124 250,00

*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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 149	25 150
Upplupna räntekostnader	1 748	1 825
Upplupna elkostnader	42 852	41 511
Upplupna värmekostnader	74 434	59 953
Upplupna revisionsarvoden	30 500	30 000
Upplupna styrelsearvoden	80 042	80 044
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 031	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 029	265 486
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 785	503 969

Not 15 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

0 0

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ronald Cedervaldh

Anders Orrevad

Kaj Schmidt

Murtaza Akbari, *ersätter Helena Goude*

Marko Musnjak

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

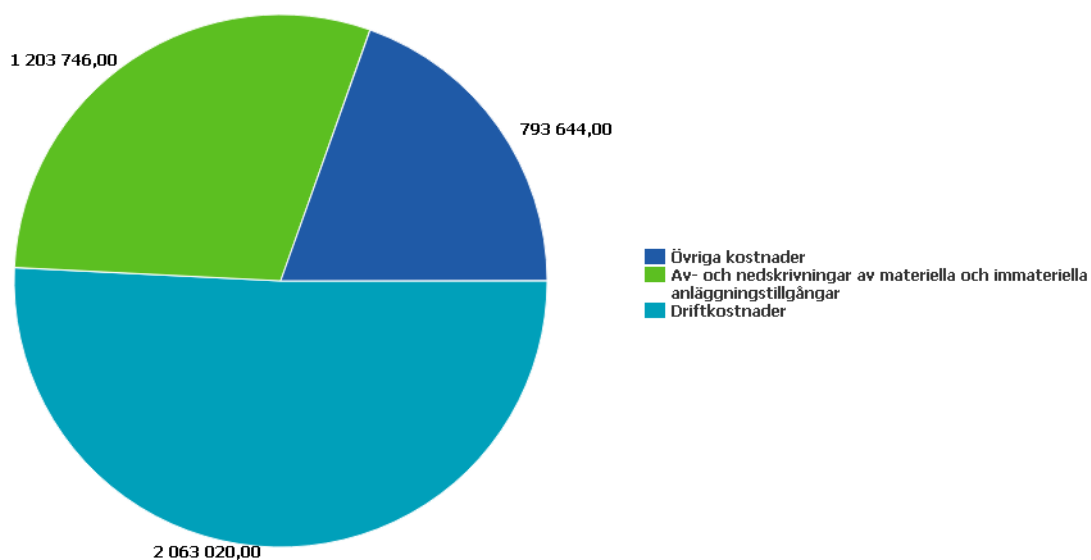
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 063 020	1 919 570
Övriga externa kostnader	337 467	375 467
Personalkostnader	128 483	128 484
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 203 746	1 205 785
Finansiella poster	327 694	359 110
Summa kostnader	4 060 410	3 988 415



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



Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-16 09:19:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF NISSÖGA 769613-2880 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-16 06:53:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RONALD CEDERVALDH

Datum

Ronald Cedervaldh

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-13 20:21:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS ORREVAD

Datum

Anders Orrevad

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-12 19:48:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KAJ-PETER SCHMIDT

Datum

Kaj Schmidt

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-15 18:14:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MURTAZA AKBARI

Datum

Murtaza Akbari

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-13 19:57:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARKO MUSNJAK

Datum

Marko Musnjak

Leveranskanal: E-post

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 2021. 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-16 09:19:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post