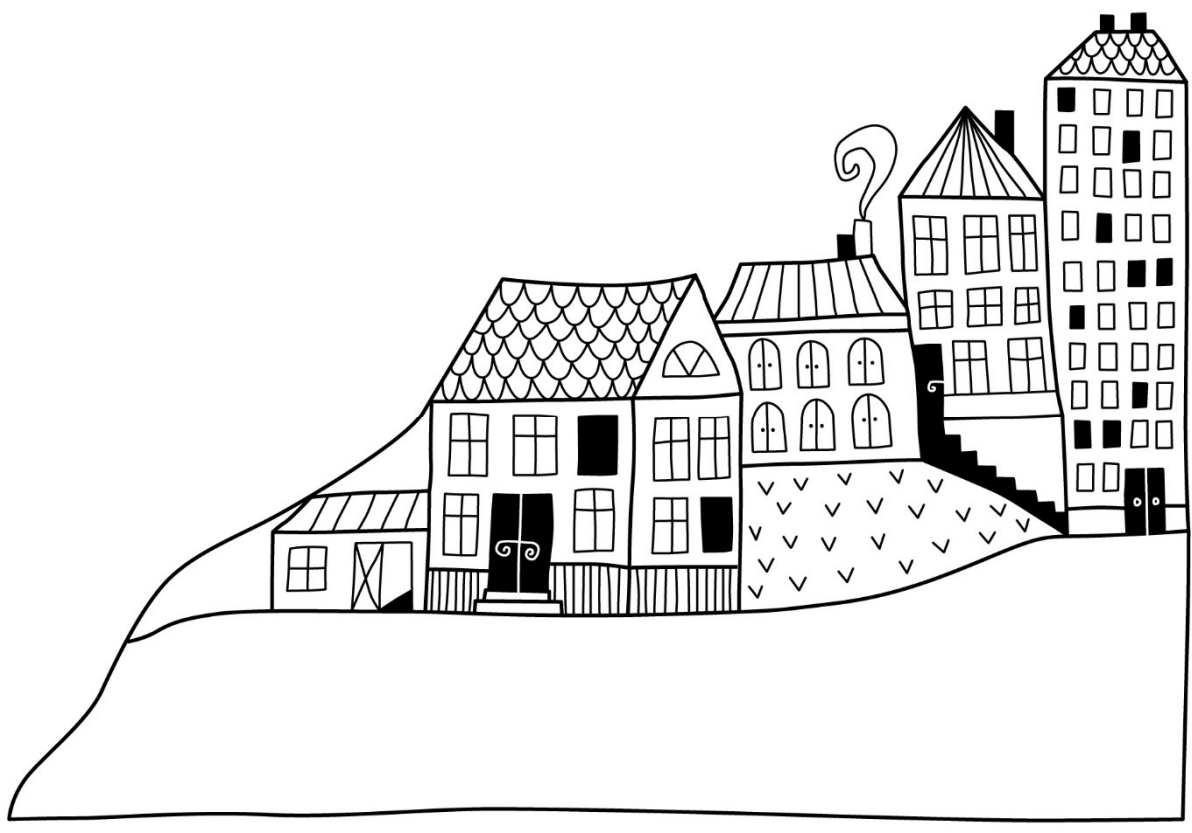






Förvaltningsberättelse..... 2
Resultaträkning..... 7
Balansräkning..... 8
Kassaflödesanalys..... 10
Noter..... 11

- Bilagor**
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nissöga får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 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 handikappanpassade, 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 31% till 40%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa 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 418% till 269%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 138 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	165 000 000 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 Kundenservice 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 legens 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 47 tkr och planerat underhåll för 256 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	137 708
Installationer	57 375
Huskropp utvändigt	60 875

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	2024
Anders Orrevad	Ledamot	2024
Kaj Schmidt	Ledamot	2023
Anam Kayani	Ledamot	2024
Marko Musnjak	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Therese Tullgren	Suppleant	2023
Daniel Ekholm	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Niklas Jonsson, Öhrlings PwC AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Francois Kaib
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 2022

Styrelsen har fortsatt agerat ekonomiskt målmedvetet försiktigt genom att bl.a. förbereda bostadsrättsföreningens ekonomi på betydligt tuffare ekonomiska tider. Styrelsen konstaterar att trots ökande marknadsräntor på föreningens lån och höjda el-priser med mera, så har föreningen en fortsatt stabil ekonomi som klarar av den nuvarande marknadssituationen väl. Styrelsen konstaterar även att det generella prisfallet på bostadsrätter inte i nämnvärd utsträckning har drabbat Brf. Nissögas bostäder. Detta innebär att området Ursvik, bostadsrättsföreningens läge och föreningens finansiella ställning, bidrar till att det fortsatt är mycket attraktivt att bo i Brf. Nissöga. Detta är givetvis mycket positivt och glädjande för oss alla oavsett om vi ska sälja lägenheten eller bo kvar och fortsätta att förvalta vår gemensamma investering.

Styrelsen fortsätter att arbeta för att inte behöva höja avgifterna trots det besvärliga marknadsläget med höjda räntor och ökande kostnader. Styrelsen fortsätter därför det långsiktiga arbetet med att öka det ekonomiska värdet i föreningen. Styrelsen genomför även en rad förbättringar i och omkring bostadsrättsföreningens hus även kommande år. Vi fortsätter med olika förbättringsåtgärder som t.ex. utbyte av sandlådor för halkbekämpning, utbyte av samtliga belysningar till LED-belysning, vi förbättrar efter behov grönytor och planteringar, och vi har under hösten inlett förberedande arbete för fordonsladdning med mera, som vi även fortsätter med att erbjuda under 2023.

Med en fortsatt stark ekonomi där Styrelsen fortsätter att extra amortera enligt plan, och agerar både målmedvetet och försiktigt med budgeten, så klarar föreningen av att hantera olika ekonomiska variationer på ett ekonomiskt stabilt sätt. Men det finns givetvis gränser för vad en ekonomi klarar av, därför hoppas Styrelsen på en snabb ekonomisk återhämtning och en gynnsam marknadsutveckling framöver, där både inflation och räntor börjar att minska.

Passa gärna på att besöka Brf. Nissögas webbplats med nyttig information för boende att läsa: <http://www.nissoga.se>
Här finner du bland annat våra ordnings- och trivselregler, och hur vi ska källsortera på bästa sätt så att det fungerar optimalt för alla. När vi sorterar soporna på rätt sätt och inte överfyller kärnen, då slipper Brf. Nissöga betala onödiga straffavgifter. Ni känner väl även till <http://www.nissoga.se> i mobilen, där kan du enkelt t.ex. göra en felanmälan med mera dygnet runt. Har ni frågor till Riksbyggen angående er månads avi eller autogiro t.ex. vänligen kontakta Riksbyggens 24-timmars boendeservice som är tillgänglig på 0771-860860 alla dagar i veckan. Kontakta gärna styrelsen@nissoga.se om du har frågor som berör föreningen t.ex. angående nycklar och parkering etc.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 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 2022 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 380 492	3 372 450	3 373 614	3 348 786	3 386 434
Resultat efter finansiella poster	-1 061 833	-671 963	-592 268	-708 739	-513 912
Resultat exklusive avskrivningar	137 839	531 783	613 517	497 046	692 202
Soliditet %	78	78	78	78	78
Likviditet %*	40	31	27	391	457
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	572	572	572	572	572
Genomsnittsränta %	1,57	0,78	0,86	0,94	1,10
Fastighetens belåningsgrad %	21,19	21,84	20,85	21,55	21,66
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	24,65	33,43	33,80	34,13	41,29
Lån, kr/m ²	7 854	7 941	8 027	8 115	8 200
Skuldkvot %	11,98	12,14	12,24	12,50	12,48

*Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa 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 418% till 269%.

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	1 963 434	-2 718 068	-671 913
Disposition enl. årsstämmobeslut				-671 913	671 913
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-255 958	255 958	
Årets resultat					-1 061 833
Vid årets slut	109 734 866	42 675 134	2 157 476	-3 584 023	-1 061 833

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 389 981
Årets resultat	-1 061 833
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	255 958
Summa	-4 645 856

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 645 856**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 380 492	3 372 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 457	16 047
Summa rörelseintäkter		3 395 949	3 388 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 357 060	-2 063 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 147	-337 467
Personalkostnader	Not 6	-128 483	-128 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 199 672	-1 203 746
Summa rörelsekostnader		-4 112 361	-3 732 716
Rörelseresultat		-716 412	-344 219
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 490	-327 694
Summa finansiella poster		-345 421	-327 694
Resultat efter finansiella poster		-1 061 833	-671 913
Årets resultat		-1 061 833	-671 913

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	188 206 934	189 406 606
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		188 206 934	189 406 606
Summa anläggningstillgångar		188 206 934	189 406 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 10	10 344	4 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	595 417	71 391
Summa kortfristiga fordringar		605 821	76 134
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 134 574	3 418 349
Summa kassa och bank		3 134 574	3 418 349
Summa omsättningstillgångar		3 740 395	3 494 484
Summa tillgångar		191 947 329	192 901 090

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	152 410 000	152 410 000	
Fond för yttre underhåll	2 157 475	1 963 434	
Summa bundet eget kapital	154 567 475	154 373 434	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 584 023	-2 718 068	
Årets resultat	-1 061 833	-671 913	
Summa fritt eget kapital	-4 645 856	-3 389 981	
Summa eget kapital	149 921 619	150 983 453	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	32 730 250	30 750 000
Summa långfristiga skulder		32 730 250	30 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 947 000	10 374 250
Leverantörsskulder		582 551	109 538
Skatteskulder		157 834	153 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	608 075	530 785
Summa kortfristiga skulder		9 295 460	11 167 637
Summa eget kapital och skulder		191 947 329	192 901 090

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 061 833	-671 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 199 672	1 203 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137 838	531 833
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-529 686	-21 840
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	555 073	144 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 225	654 575
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-447 000	-447 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-447 000	-447 000
Årets kassaflöde	-283 775	207 575
Likvidamedel vid årets början	3 418 350	3 210 775
Likvidamedel vid årets slut	3 134 574	3 418 350
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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 963 712	2 963 712
Hyror, p-platser	180 000	180 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	0
Elavgifter	237 080	228 438
Summa nettoomsättning	3 380 492	3 372 450

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	11 565	10 948
Övriga rörelseintäkter	3 892	5 099
Summa övriga rörelseintäkter	15 457	16 047

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-255 958	-124 151
Reparationer	-47 442	-23 798
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 507	-77 327
Arrendeavgifter	-50 031	-72 117
Försäkringspremier	-77 294	-70 645
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 346
Serviceavtal	-7 354	-7 354
Obligatoriska besiktningar	-86 868	-140 980
Snö- och halkbekämpning	-15 750	-14 605
Förbrukningsinventarier	-44 781	-2 090
Vatten	-226 192	-166 191
Fastighetsel	-416 285	-339 038
Uppvärmning	-566 416	-549 742
Sophantering och återvinning	-183 121	-167 382
Förvaltningsarvode drift	-299 061	-299 254
Summa driftskostnader	-2 357 060	-2 063 020

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-103 497	-99 907
IT-kostnader	-252 049	-160 769
Arvode, yrkesrevisorer	-27 000	-25 375
Övriga förvaltningskostnader	-13 012	-7 193
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 612	-11 900
Medlems- och föreningsavgifter	-5 162	-5 034
Konsultarvoden	0	-7 875
Bankkostnader	-3 140	-3 300
Övriga externa kostnader	-12 675	-16 113
Summa övriga externa kostnader	-427 147	-337 467

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-92 250	-92 250
Sammanträdesarvoden	0	-2 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-3 200
Sociala kostnader	-30 233	-30 233
Summa personalkostnader	-128 483	-128 483

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 199 672	-1 199 672
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-4 074
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 199 672	-1 203 746

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-9 953 394	-8 753 722
	-9 953 394	-8 753 722
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 199 672	-1 199 672
	-1 199 672	-1 199 672
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 153 066	-9 953 394
Restvärde enligt plan vid årets slut	188 206 934	189 406 606
Varav		
Byggnader	135 006 934	136 206 606
Taxeringsvärden		
Bostäder	165 000 000	123 000 000
Totalt taxeringsvärde	165 000 000	123 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>111 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 000 000</i>	<i>42 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
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	-61 138	-57 064
	-61 138	-57 064
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-4 074
	0	-4 074
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-61 138	-61 138
	-61 138	-61 138
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	4 735
Skattekonto	3 346	8
Momsfordringar	6 998	0
	10 344	4 743

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 180	24 934
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	25 004
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 428	16 551
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	552 808	4 903
	595 417	71 391

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 906 254	1 855 391
Transaktionskonto	1 228 320	1 562 959
	3 134 574	3 418 349

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	40 677 250	41 124 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 947 000	-10 374 250
Långfristig skuld vid årets slut	32 730 250	30 750 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,97%	2025-11-28	10 374 250,00	0,00	447 000,00	9 927 250,00
SEB	0,85%	2023-11-28	7 900 000,00	0,00	0,00	7 900 000,00
SEB	0,84%	2024-11-28	10 950 000,00	0,00	0,00	10 950 000,00
SEB	0,61%	2024-11-28	11 900 000,00	0,00	0,00	11 900 000,00
Summa			41 124 250,00	0,00	447 000,00	40 677 250,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2023 (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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 149	25 149
Upplupna räntekostnader	3 477	1 748
Upplupna elkostnader	55 637	42 852
Upplupna vattenavgifter	50 509	0
Upplupna värmekostnader	84 421	74 434
Upplupna kostnader för renhållning	2 013	0
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 500
Upplupna styrelsearvoden	80 042	80 042
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 031
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	276 826	264 029
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	608 075	530 785

Not 15 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser		
	0	0

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ronald Cedervaldh

Anders Orrevad

Kaj Schmidt

Anam Kayani

Marko Musnjak

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-23 08:07:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF NISSÖGA 769613-2880 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 17:45:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KAJ-PETER SCHMIDT

Datum

Kaj Schmidt

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 16:22:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RONALD CEDERVALDH

Datum

Ronald Cedervaldh

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 16:50:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS ORREVAD

Datum

Anders Orrevad

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-23 04:47:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARKO MUSNJAK

Datum

Marko Musnjak

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-23 04:43:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anam Kayani

Datum

Anam Kayani

Leveranskanal: E-post

Ordlista

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

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.

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).

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.

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.

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.

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.

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 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.

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 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 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.

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.

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.

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

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.

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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.

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

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.

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.

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

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.

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.

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

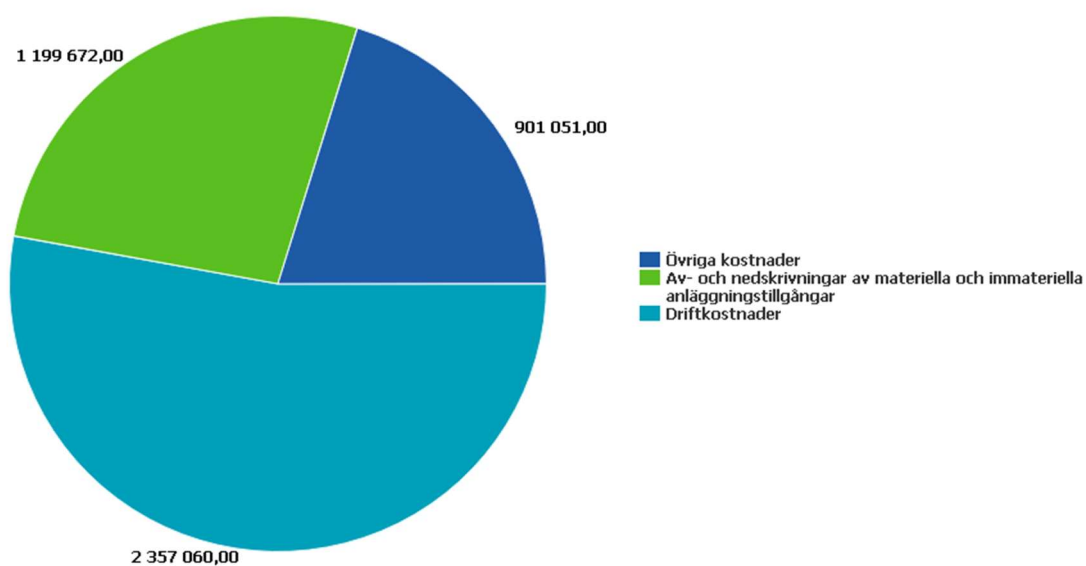
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

Driftkostnader	2 357 060	2 063 020
Övriga externa kostnader	427 147	337 467
Personalkostnader	128 483	128 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 199 672	1 203 746
Finansiella poster	345 421	327 694



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 2022. 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 2022 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 2022 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

2023-05-23 08:07:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

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

