

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Nissöga
Org nr: 769613-2880

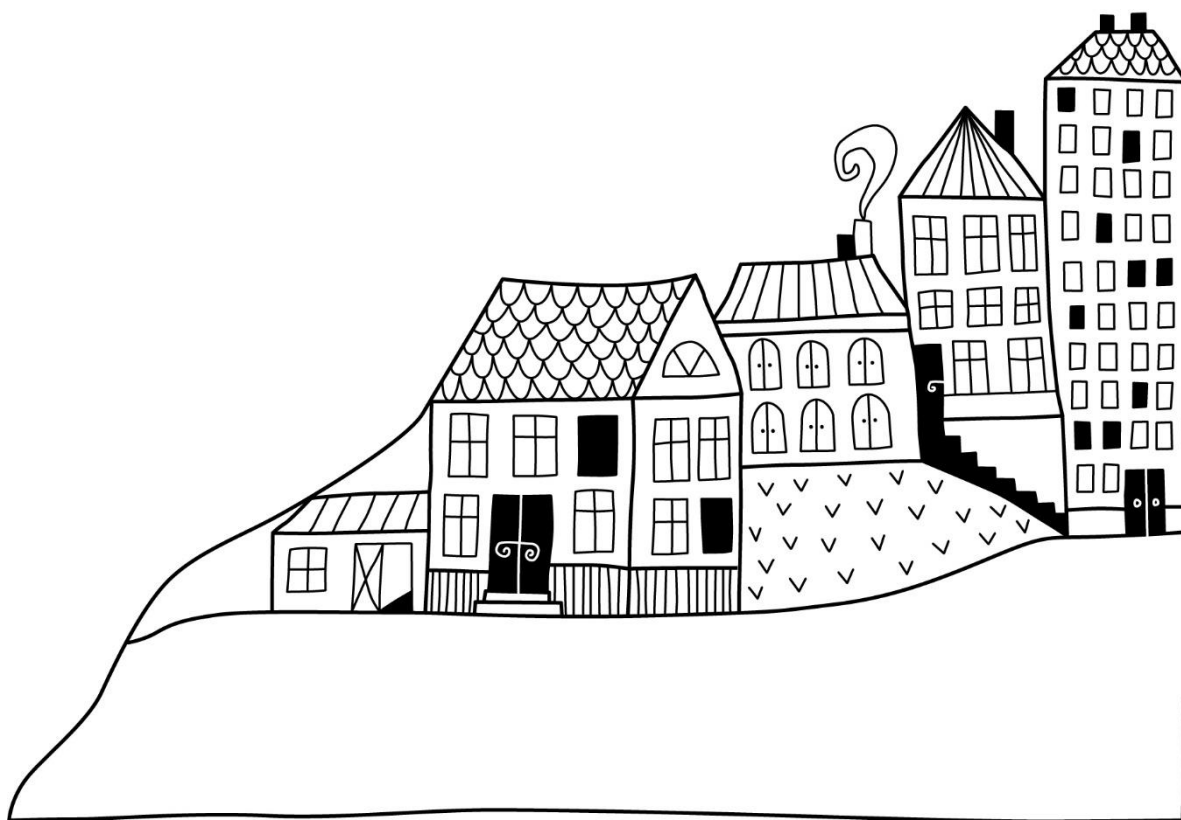




Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nissöga får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -146 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa försäkring. 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 m ²
Total bostadsarea	5 179 m ²



Årets taxeringsvärde	165 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	165 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice och gräsklippning	Sjödalens Bygg & Fastighetservice
Plantering träd och underhåll av planteringar	Swed Mark & Park AB
Snö- och halkbekäpning	LS Mark & Fastighetservice AB
Fastighet och bostadsrättstillägg försäkringar	Trygg-Hansa Försäkring
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 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 93 tkr och planerat underhåll för 178 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 nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bytt belysning i källargång	96 999
Markytor- Ny stenläggning	56 383
Utbyggnad motorvärmare	24 800

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronald Cedervalldh	Ordförande	2024
Marko Musnjak	Ledamot	2024
Kaj Schmidt	Ledamot	2024
Anam Kayani	Ledamot	2024
Paulos Abraha	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Ekholm	Suppleant	2024
Therése Tullgren	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petter Kindlund	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Francois Kaib	2024
Håkan Lindelöf	2024

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 2023

Styrelsen har fortsatt agerat ekonomiskt målmedvetet försiktigt genom att bland annat förbereda bostadsrättsföreningens ekonomi på betydligt tuffare ekonomiska tider. Styrelsen konstaterar att föreningens kostnader har stigit kraftigt under året, samtidigt som stigande räntor på föreningens lån varav ett lån som tecknades om under november månad steg kraftigt. Eftersom kostnaderna fortsätter att öka och räntorna fortsatte att stiga något ytterligare under 2023, så kommer tyvärr 2024 och 2025 att kräva stegvisa avgiftshöjningar för att kunna häva underskottet och balansera ekonomin under dessa besvärliga ekonomiska tider. Det finns alltid gränser för vad en ekonomi klarar av, därför hoppas Styrelsen på en snabb ekonomisk återhämtning under 2024 och 2025 med en gynnsam marknads-utveckling framöver, där både inflation och räntor återgår till ett ekonomiskt mer gynnsamt läge.

Styrelsen konstaterar samtidigt att det generella prisfallet på bostadsrätter inte i nämnvärd utsträckning har drabbat Brf. Nissögas bostäder. Detta innebär att området och bostadsrättsföreningens läge och föreningens tidigare finansiella ställning med bl.a. låga avgifter, bidragit till att det fortsatt är 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 målmedvetet under 2024 att arbeta för att skapa balans utan underskott i ekonomin trots det alltmer besvärliga marknadsläget med stigande räntor och ökande kostnader. Styrelsen fortsätter även det långsiktiga arbetet med att öka det ekonomiska värdet i föreningen. Styrelsen genomför även löpande förbättringar i och omkring bostadsrättsföreningens hus förhoppningsvis även kommande år.

Vi fortsatte under året 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 avtalsarbetet för fordonsladdning med mera som vi kommer att kunna erbjuda samtliga boende med parkeringsplats under 2024.

Passa gärna på att besöka Brf. Nissögas webbplats med nyttig information för boende att läsa: 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 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 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10% från och med första juni 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 548 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

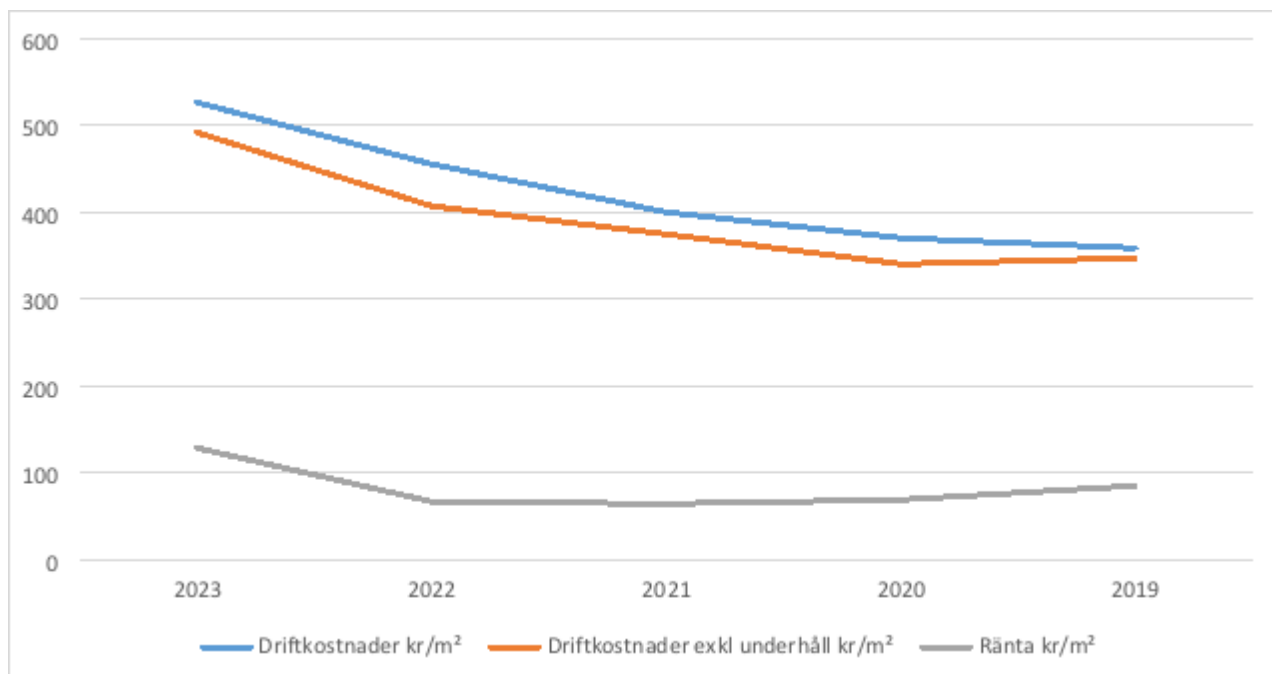


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 348	3 380	3 372	3 374	3 349
Resultat efter finansiella poster*	-1 345	-1 062	-672	-592	-709
Resultat exkl avskrivningar	-146	138	532	614	497
Soliditet %*	78	78	78	78	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	94	94	94	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	-	0,2	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	612	618	616	618	613
Driftkostnader kr/kvm	526	455	398	371	358
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	492	406	374	339	347
Energikostnad kr/kvm*	252	233	204	185	211
Sparande kr/kvm*	6	76	127	150	108
Ränta kr/kvm	129	66	63	69	85
Skuldsättning kr/kvm*	7 845	7 854	7 941	8 027	8 115
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 845	7 854	7 941	8 027	8 115
Räntekänslighet %*	12,8	12,7	12,9	13,0	13,2

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 734 866	42 675 134	0	2 157 475	-3 584 023	-1 061 833
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 061 833	1 061 833
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-178 182	178 182	
Årets resultat						-1 345 397
Vid årets slut	109 734 866	42 675 134	0	2 429 293	-4 917 674	-1 345 397

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 645 856
Årets resultat	-1 345 397
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	178 182
Summa	-6 263 071

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 263 071**

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

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2023 är - 1 345 tkr. Föreningen redovisar ett negativt resultat exclusive avskrivningar. Föreningen har under året haft underhållskostnader om 178 tkr under året.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 348 215	3 380 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 642	15 457
Summa rörelseintäkter		3 493 857	3 395 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 725 466	-2 357 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 755	-427 147
Personalkostnader	Not 6	-128 483	-128 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 199 672	-1 199 672
Summa rörelsekostnader		-4 223 376	-4 112 361
Rörelseresultat		-729 519	-716 412
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 919	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-668 797	-345 490
Summa finansiella poster		-615 878	-345 421
Resultat efter finansiella poster		-1 345 397	-1 061 833
Årets resultat		-1 345 397	-1 061 833



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	187 007 263	188 206 934
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		187 007 263	188 206 934
Summa anläggningstillgångar		187 007 263	188 206 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 295	60
Övriga fordringar	Not 10	11 823	10 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 545	595 417
Summa kortfristiga fordringar		66 663	605 821
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 067 973	3 134 574
Summa kassa och bank		3 067 973	3 134 574
Summa omsättningstillgångar		3 134 636	3 740 395
Summa tillgångar		190 141 899	191 947 329



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	152 410 000	152 410 000	
Fond för yttre underhåll	2 429 293	2 157 475	
Summa bundet eget kapital	154 839 293	154 567 475	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 917 674	-3 584 023	
Årets resultat	-1 345 397	-1 061 833	
Summa fritt eget kapital	-6 263 071	-4 645 856	
Summa eget kapital	148 576 222	149 921 619	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 733 250	32 730 250
Summa långfristiga skulder		17 733 250	32 730 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 897 000	7 947 000
Leverantörsskulder		198 129	582 551
Skatteskulder		164 724	157 834
Övriga skulder		1 295	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	571 278	608 075
Summa kortfristiga skulder		23 832 427	9 295 460
Summa eget kapital och skulder		190 141 899	191 947 329



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 345 397	-1 061 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 199 672	1 199 672
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-145 725	137 838
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	539 157	-529 686
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-413 033	555 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 601	163 225
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-47 000	-447 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 000	-447 000
Årets kassaflöde	-66 601	-283 775
Likvidamedel vid årets början	3 134 574	3 418 350
Likvidamedel vid årets slut	3 067 973	3 134 574
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 840 219	2 963 712
Hyror, p-platser	180 300	180 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	-300
Elavgifter	328 296	237 080
Summa nettoomsättning	3 348 215	3 380 492

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	11 290	11 565
Erhållna statliga bidrag- <i>Elstöd</i>	133 647	0
Övriga rörelseintäkter	705	3 892
Summa övriga rörelseintäkter	145 642	15 457

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-178 182	-255 958
Reparationer	-92 594	-47 442
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 217	-80 507
Arrendeavgifter	0	-50 031
Samfällighetsavgifter	-69 552	0
Försäkringspremier	-86 396	-77 294
Bredband	-215 157	0
Serviceavtal	-12 257	-7 354
Obligatoriska besiktningar	-97 500	-86 868
Snö- och halkbekämpning	-7 125	-15 750
Förbrukningsinventarier	-2 032	-44 781
Vatten	-207 981	-226 192
Fastighetsel	-463 734	-416 285
Uppvärmning	-634 871	-566 416
Sophantering och återvinning	-209 918	-183 121
Förvaltningsarvode drift	-363 950	-299 061
Summa driftskostnader	-2 725 466	-2 357 060



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-100 365	-103 497
IT-kostnader	-4 307	-252 049
Arvode, yrkesrevisorer	-22 956	-27 000
Övriga försäljningskostnader	-600	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 367	-13 012
Kreditupplysningar	-1 242	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 338	-10 612
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 730	-5 162
Bankkostnader	-5 175	-3 140
Övriga externa kostnader	-12 675	-12 675
Summa övriga externa kostnader	-169 755	-427 147

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-92 250	-92 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-30 233	-30 233
Summa personalkostnader	-128 483	-128 483



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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 199 672	-1 199 672
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 199 672	-1 199 672

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-11 153 066	-9 953 394
	-11 153 066	-9 953 394

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 199 672	-1 199 672
	-1 199 672	-1 199 672

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-12 352 738** **-11 153 066****Restvärde enligt plan vid årets slut****133 807 262** **135 006 934****Varav**

Byggnader	133 807 262	135 006 934
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	165 000 000	165 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**165 000 000** **165 000 000***varav byggnader**111 000 000* *111 000 000**varav mark**54 000 000* *54 000 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-61 138
	-61 138	-61 137
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 952	3 346
Momsfordringar	6 871	6 998
	11 823	10 344

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 108	26 180
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 438	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	16 428
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	552 808
	53 545	595 417

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 888 635	1 906 254
Transaktionskonto	1 179 338	1 228 320
	3 067 973	3 134 574



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	40 630 250	40 677 250
Lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-22 850 000	-7 900 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 000	-47 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 733 250	32 730 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
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
SEB	4,28%	2025-11-28	7 900 000,00	0,00	0,00	7 900 000,00
SEB	3,97%	2025-11-28	9 927 250,00	0,00	47 000,00	9 880 250,00
Summa			40 677 250,00	0,00	47 000,00	40 630 250,00

*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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 149	25 149
Upplupna räntekostnader	4 971	3 477
Upplupna driftskostnader	2 042	0
Upplupna elkostnader	52 286	55 637
Upplupna vattenavgifter	0	50 509
Upplupna värmekostnader	90 838	84 421
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 013
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	80 041	80 042
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	285 952	276 826
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	571 278	608 075

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	0	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum



Ronald Cedervaldh (ordförande)



Marko Musnjak



Kaj Schmidt



Anam Kayani



Paulos Abraha

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Certe Revision AB



Petter Kindlund
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 skuldtyngd 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 planerliga 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

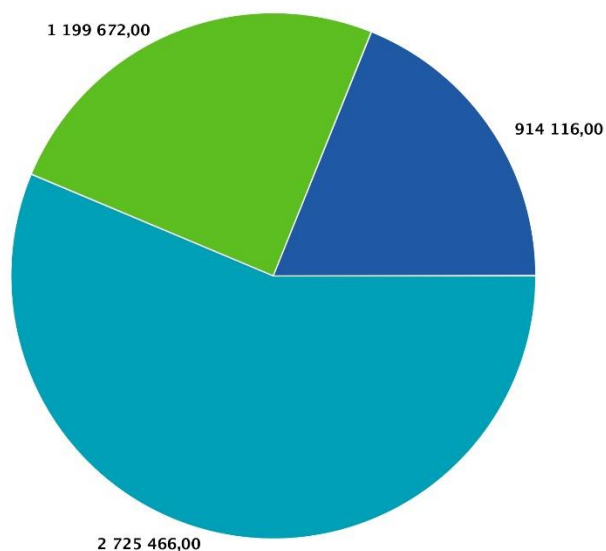
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 725 466	2 357 060
Övriga externa kostnader	169 755	427 147
Personalkostnader	128 483	128 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 199 672	1 199 672
Finansiella poster	615 878	345 421
Summa kostnader	4 839 254	4 457 782



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

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



Verification

Transaction 09222115557516829443

Document

231564 Årsredovisning 2023

Main document

26 pages

Initiated on 2024-05-06 09:35:35 CEST (+0200) by Emelie Karlsson (EK)

Finalised on 2024-05-07 14:19:33 CEST (+0200)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Ronald Cedervaldh (RC)

ronald@nissoga.se



Ronald Cedervaldh

The name returned by Swedish BankID was "RONALD CEDERVALDH"

Signed 2024-05-07 13:00:18 CEST (+0200)

Paulos Abraha (PA)

Abraha.paulos@icloud.com



Paulos Abraha

The name returned by Swedish BankID was "PAULOS ABRAHA DESTA"

Signed 2024-05-06 19:46:09 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516829443

Anam Schmidt (AS)
anamkayani90@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Anam Kayani"
Signed 2024-05-07 13:38:45 CEST (+0200)

Kaj Schmidt (KS)
kajsch@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Kaj-Peter Schmidt"
Signed 2024-05-07 06:57:49 CEST (+0200)

Marko Musnjak (MM)
marko.musnjak@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARKO MUSNJAK"
Signed 2024-05-07 11:08:04 CEST (+0200)

Petter Kindlund (PK)
petter.kindlund@certe.se



The name returned by Swedish BankID was "PETTER KINDLUND"
Signed 2024-05-07 14:19:33 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-23 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med



hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557516830821

Document

Revisionsberättelse Brf Nissöga 2023

Main document

3 pages

Initiated on 2024-05-06 09:36:30 CEST (+0200) by Emelie Karlsson (EK)

Finalised on 2024-05-07 14:16:58 CEST (+0200)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Petter Kindlund (PK)

petter.kindlund@certe.se



The name returned by Swedish BankID was "PETTER KINDLUND"

Signed 2024-05-07 14:16:58 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

