

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Nissöga
Org nr: 769613-2880





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nissöga får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 -211 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 m²

Total bostadsarea 5 179 m²

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
Fastighetsservice och gräsklippning	Sjödals Bygg & Fastighetsservice
Plantering träd och underhåll av planteringar	Swed Mark & Park AB
Snö- och halkbekäpning	LS Mark & Fastighetsservice 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 avvattnings. 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 48 tkr och planerat underhåll för 42 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 2018 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
Installation av akustikdekor	42 125

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	2026
Viktor Fleetwood	Ledamot	2026
Kaj Schmidt	Ledamot	2025
Marko Musnjak	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hemgren	Suppleant	2025
Francois Kaib	Suppleant	2025
Therése Tullgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petter Kindlund	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Ehrngren	2025
Karin Bäckström	2025

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.



Styrelsens ord, verksamheten under 2024

Styrelsen har under året fortsatt att agera ekonomiskt målmedvetet och har därmed förberett bostadsrättsföreningens ekonomi på tuffare ekonomiska tider. Styrelsen konstaterar att föreningens kostnader steg under året, samtidigt som räntor på föreningens lån ökade när dessa förlängdes i slutet av november månad. Eftersom kostnaderna under året har fortsatt att öka något och räntorna är fortsatt förhållandevis höga, så kommer troligen även 2025 att kräva en viss avgiftsförändring för att bättre kunna balansera föreningens ekonomiska marginaler under dessa besvärliga ekonomiska tider. Det finns alltid gränser för vad en ekonomi klarar av, därför hoppas Styrelsen på en snabb ekonomisk återhämtning och tillväxt under 2025 och 2026 med en gynnsam marknadsutveckling framöver, där både inflation och räntor återgår till ett mer ekonomiskt gynnsamt läge.

Styrelsen konstaterar samtidigt att något prisfall på bostadsrätter inte i nämnvärd utsträckning har påverkat Brf. Nissögas bostäder. Detta innebär att området och bostadsrättsföreningens läge och föreningens nuvarande finansiella ställning trots allt har bidragit till att det fortsatt är attraktivt att bo i Brf. Nissöga. Detta är givetvis mycket positivt och glädjande för alla boende oavsett om vi ska sälja lägenheten eller bo kvar med syfte att fortsätta att förvalta vår gemensamma investering.

Styrelsen fortsätter därför att målmedvetet under 2025 och 2026 att arbeta för att skapa balans och stabilitet i föreningens ekonomi trots det besvärliga marknadsläget med höga räntor och kostnader. Styrelsen fortsätter det långsiktiga arbetet med att öka det ekonomiska värdet i föreningen. Styrelsen genomför även löpande och långsiktiga förbättringar i och omkring bostadsrättsföreningens hus även kommande år.

Vi fortsatte under året med olika förbättringsåtgärder som t.ex. utbyte av samtliga fasadbelysningar till LED-belysning, utbyte av tidur till astrour för utebelysningen, utbyte till akustikdetektorer i våra allmänna utrymmen, vi fortsätter att förbättra efter behov grönytor och planteringar, slutligen så har styrelsen under hösten inlett ett förnyat arbete med fordonsladdning tillsammans med en leverantör. Styrelsens ambition är att vi kommer erbjuda fordonsladdning till boende med parkeringsplats under 2025.

Besök gärna 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 kärlen, då slipper Brf. Nissöga betala onödiga straffavgifter. Ni känner väl även till www.nissoga.se i mobilen, där kan du även t.ex. göra en felanmälan med mera dygnet runt. Har ni frågor till Riksbyggen angående er månads avi eller autogiro, 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 med mera.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Årsavgifterna höjdes senast 1 juni 2024 om 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna om 20 % från och med 1 januari 2025. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 606 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 669	3 360	3 392	3 383	3 385
Resultat efter finansiella poster*	-1 411	-1 345	-1 062	-672	-592
Resultat exkl avskrivningar	-211	-146	138	532	614
Soliditet %*	78	78	78	78	78
Likviditet %	6	13	40	31	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	91	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	671	612	618	616	618
Driftkostnader kr/kvm	519	526	455	398	371
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	511	492	406	374	339
Energikostnad kr/kvm*	279	252	233	204	185
Sparande kr/kvm*	-33	6	76	127	150
Ränta kr/kvm	180	129	66	63	69
Skuldsättning kr/kvm*	7 836	7 845	7 854	7 941	8 027
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 836	7 845	7 854	7 941	8 027
Räntekänslighet %*	11,7	12,8	12,7	12,9	13,0

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust härleds till att intäkterna inte täcker föreningens kostnader. Markerande är de ökade räntekostnaderna samt ökade driftkostnaderna som inte täcks av intäkterna så som årsavgifterna. Driftkostnader, el, vatten och värme har fortsatt öka. Senaste årsavgiftshöjningen gjordes 1 juni 2024 om 10%. Beslut togs att höja årsavgiften med 20% från och med 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	109 734 866	42 675 134	2 429 293	-4 917 674	-1 345 397
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 345 397	1 345 397
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-42 125	42 125	
Årets resultat					-1 410 754
Vid årets slut	109 734 866	42 675 134	2 837 168	-6 670 946	-1 410 754

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 263 071
Årets resultat	-1 410 754
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 125
Summa	-8 081 700

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 081 700**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 668 854	3 359 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 043	134 352
Summa rörelseintäkter		3 674 897	3 493 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 688 995	-2 725 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 873	-169 755
Personalkostnader	Not 6	-128 473	-128 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 199 672	-1 199 672
Summa rörelsekostnader		-4 220 012	-4 223 376
Rörelseresultat		-545 115	-729 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 010	52 919
Räntekostnader och liknande resultatposter		-937 648	-668 797
Summa finansiella poster		-865 639	-615 878
Resultat efter finansiella poster		-1 410 754	-1 345 397
Årets resultat		-1 410 754	-1 345 397



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	185 807 591	187 007 263
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		185 807 591	187 007 263
Summa anläggningstillgångar		185 807 591	187 007 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 295
Övriga fordringar	Not 10	11 518	11 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	79 333	53 545
Summa kortfristiga fordringar		90 851	66 663
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 524 168	3 067 973
Summa kassa och bank		2 524 168	3 067 973
Summa omsättningstillgångar		2 615 019	3 134 636
Summa tillgångar		188 422 610	190 141 899



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	152 410 000	152 410 000
Fond för yttre underhåll	2 837 168	2 429 293
Summa bundet eget kapital	155 247 168	154 839 293
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 670 946	-4 917 674
Årets resultat	-1 410 754	-1 345 397
Summa fritt eget kapital	-8 081 700	-6 263 071
Summa eget kapital	147 165 469	148 576 222
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 733 250
Summa långfristiga skulder	0	17 733 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 897 000
Leverantörsskulder	41 832	198 129
Skatteskulder	9 830	164 724
Övriga skulder	-3 945	1 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	571 278
Summa kortfristiga skulder	41 257 141	23 832 427
Summa eget kapital och skulder	188 422 610	190 141 899



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-545 115	-729 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 199 672	1 199 672
	654 557	470 153
Erhållen ränta	72 010	52 919
Erlagd ränta	-935 170	-667 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-208 604	-144 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-24 187	539 157
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-264 014	-414 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-496 805	-19 601
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-47 000	-47 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 000	-47 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-543 805	-66 601
Likvida medel vid årets början	3 067 973	3 134 574
Likvida medel vid årets slut	2 524 168	3 067 973
Kassa och Bank BR	2 524 168	3 067 973



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 136 637	2 840 219
Hyror, p-platser	180 910	180 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	-600
Elavgifter	337 364	328 296
Övriga ersättningar	16 643	11 290
Summa nettoomsättning	3 668 854	3 359 505

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	133 647
Övriga rörelseintäkter	6 043	705
Summa övriga rörelseintäkter	6 043	134 352

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-42 125	-178 182
Reparationer	-48 217	-92 594
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 390	-84 217
Samfällighetsavgifter	-67 500	-69 552
Försäkringspremier	-102 363	-86 396
Kabel- och digital-TV	-184 209	-215 157
Serviceavtal	-7 354	-12 257
Obligatoriska besiktningar	-118 456	-97 500
Snö- och halkbekämpning	-42 406	-7 125
Förbrukningsinventarier	-239	-2 032
Vatten	-280 019	-207 981
Fastighetsel	-509 384	-463 734
Uppvärmning	-656 203	-634 871
Sophantering och återvinning	-198 610	-209 918
Förvaltningsarvode drift	-345 520	-363 950
Summa driftskostnader	-2 688 995	-2 725 466

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-97 385	-100 365
IT-kostnader	-12 584	-4 307
Arvode, yrkesrevisorer	-31 000	-22 956
Övriga försäljningskostnader	-300	-600
Övriga förvaltningskostnader	-20 069	-4 367
Kreditupplysningar	-1 707	-1 242
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 730	-12 338
Telefon och porto	-2 725	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6 476	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-5 681	-5 730
Konsultarvoden	-4 368	0
Bankkostnader	-5 849	-5 175
Övriga externa kostnader	0	-12 675
Summa övriga externa kostnader	-202 873	-169 755

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-92 250	-92 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-30 223	-30 233
Summa personalkostnader	-128 473	-128 483

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
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	-12 352 737	-11 153 066
	-12 352 737	-11 153 066

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 552 409	-12 352 738
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	185 807 591	187 007 262
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	132 607 591	133 807 262
Mark	53 200 000	53 200 000

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	165 000 000	165 000 000
--	--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>111 000 000</i>	<i>111 000 000</i>
------------------------	--------------------	--------------------

<i>varav mark</i>	<i>54 000 000</i>	<i>54 000 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-61 138
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-61 138	-61 138
	-61 138	-61 138
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-61 138	-61 138
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 518	4 952
Momsfordringar	0	6 871
Summa övriga fordringar	11 518	11 823

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 128	30 108
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 346	23 438
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 746	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 113	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 333	53 545

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 970 086	1 888 635
Transaktionskonto	554 082	1 179 338
Summa kassa och bank	2 524 168	3 067 973



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	40 583 250	40 630 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 000	-47 000
Lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-40 536 250	-22 850 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	17 733 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,28%	2025-11-28	7 900 000,00	0,00	0,00	7 900 000,00
SEB	3,97%	2025-11-28	9 880 250,00	0,00	47 000,00	9 833 250,00
SEB	2,68%	2025-11-28	10 950 000,00	0,00	0,00	10 950 000,00
SEB	2,68%	2025-11-28	11 900 000,00	0,00	0,00	11 900 000,00
Summa			40 630 250,00	0,00	47 000,00	40 583 250,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommade 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 667	25 149
Upplupna räntekostnader	7 449	4 971
Upplupna driftskostnader	21 408	2 042
Upplupna elkostnader	56 569	52 286
Upplupna vattenavgifter	71 147	0
Upplupna värmekostnader	85 420	90 838
Upplupna revisionsarvoden	31 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	78 540	80 041
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	249 974	285 952
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	626 174	571 278

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not Eventualförpliktelser		
	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

Marko Musnjak

Viktor Fleetwood

Kaj Schmidt

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557542706326

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Nissöga 231564
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-03-27 12:56:17 CET (+0100) av Emelie Karlsson (EK)
Färdigställt 2025-04-02 10:36:01 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Ronald Cedervaldh (RC)
ronald@nissoga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONALD CEDERVALDH"
Signerade 2025-03-30 11:41:16 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKO MUSNJAK"
Signerade 2025-03-30 19:08:00 CEST (+0200)

Viktor Fleetwood (VF)
viktor@nissoga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR FLEETWOOD"
Signerade 2025-04-01 10:39:48 CEST (+0200)

Kaj Schmidt (KS)
kajsch@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kaj-Peter Schmidt"
Signerade 2025-03-27 17:30:17 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542706326

Petter Kindlund (PK)

petter.kindlund@mooresweden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETTER KINDLUND"

Signerade 2025-04-02 10:36:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

