

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nipfjället 5

716421-6298

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 juni 2000.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade byggnaden Nipfjället 5 i Stockholms kommun den 30 juni 1992.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Nipfjället 5. Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 21 bostadsrätter. Den totala boytan är 992 kvm. Föreningen upplåter 4 parkeringsplatser med arrenderätt. Värdeår 1939.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

Försäkring

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift á 1 429 kr/lägenhet år 2020, totalt 30 009 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare till Cortea Bygg & Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Städning utföres av KK Company AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som har registrerats av Bolagsverket den 22 mars 2002.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall minst avsättas 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johan Lundqvist	Ordförande
	Sofia Breedh	Ledamot
	Eric Hjelmberg	Ledamot
	Mona Forsgren	Ledamot
	Matilda Widing	Ledamot

Suppleanter Christian Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Mikael Nilsson
Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Ingen valberedning kunde väljas då ingen var frivillig

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare till Cortea Bygg & Förvaltning AB. Det anlätades en extern firma för lövblåsning under hösten.

Ett lån på 1 010 087kr betalades av under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 27 medlemmar. Under året har 3 överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	795	798	801	781
Resultat efter finansiella poster	-57	32	27	-72
Soliditet (%)	62,04	54,87	53,96	53,75
Resultat exklusive avskrivningar	83	171	167	77
Fastighetslån kr/kvm	2 480	3 498	3 529	3 559
Årsavgifter kr/kvm	745	745	749	745
Genomsnittlig skuldränta	2	2	2	2

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea. (BOA).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 416	3 455 240	451 504	431 014	31 751	4 391 925
Disposition av föregående års resultat:			64 200	-32 449	-31 751	0
Årets resultat					-56 535	-56 535
Belopp vid årets utgång	22 416	3 455 240	515 704	398 565	-56 535	4 335 390

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	398 565
årets förlust	-56 535
	342 030

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	64 200
i ny räkning överföres	277 830
	342 030

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	794 855	797 532
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		794 855	797 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-494 770	-450 899
Övriga externa kostnader	4	-156 491	-110 437
Personalkostnader	5	-5 665	-4 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-139 468	-139 467
Summa rörelsekostnader		-796 394	-705 799
Rörelseresultat		-1 539	91 733
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 996	-59 982
Summa finansiella poster		-54 996	-59 982
Resultat efter finansiella poster		-56 535	31 751
Resultat före skatt		-56 535	31 751
Årets resultat		-56 535	31 751

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 052 403	6 175 968
Förbättringsutgifter på annans fastighet	7	11 262	27 165
Summa materiella anläggningstillgångar		6 063 665	6 203 133
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		6 090 265	6 229 733
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	0	1 739 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 669	35 532
Summa kortfristiga fordringar		47 669	1 774 965
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		843 309	0
Summa kassa och bank		843 309	0
Summa omsättningstillgångar		890 978	1 774 965
SUMMA TILLGÅNGAR		6 981 243	8 004 698

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 477 656

3 477 656

Fond för yttre underhåll

515 704

451 504

Summa bundet eget kapital

3 993 360

3 929 160

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

398 565

431 014

Årets resultat

-56 535

31 751

Summa fritt eget kapital

342 030

462 765

Summa eget kapital

4 335 390

4 391 925

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

1 189 072

3 439 762

Summa långfristiga skulder

1 189 072

3 439 762

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 270 867

30 264

Leverantörsskulder

22 703

17 075

Skatteskulder

48 146

56 994

Övriga skulder

3 562

3 550

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

111 503

65 128

Summa kortfristiga skulder

1 456 781

173 011

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 981 243

8 004 698

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)/K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	77 år
Fastighetsförbättringar	15 år
Soprum	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	-739 511	-739 512
P-plats	-24 000	-24 000
Kabel-TV och bredband	-32 535	-34 020
Övrigt	1 191	0
	-794 855	-797 532

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	13 496	13 198
Kostnader i samb med städdagar	13 681	310
Städkostnader	24 900	30 000
Besiktningsskostnader	25 229	8 260
Planerat underhåll	23 529	9 758
Fastighetsel	17 984	24 484
Uppvärmning	128 893	138 859
Vatten- och avlopp	35 417	25 701
Avfallshantering	26 399	33 798
Försäkringskostnader	15 881	15 547
Tomträttsavgäld	115 200	101 700
Kabel-TV	3 778	3 830
Bredband	34 020	34 020
Förbrukningsinventarier	2 217	239
Förbrukningsmaterial	6 327	11 196
Programvaror	7 819	
	494 770	450 900

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	30 009	28 917
Porto, frakter	1 007	1 250
Revisionsarvode	28 341	14 350
Ekonomisk förvaltning grundavtal	27 026	46 250
Ekonomisk förvaltning övertagande	41 038	0
Ekonomisk förvaltning extra deb	14 789	0
Bankkostnader	2 452	2 000
Övriga kostnader	11 829	17 670
	156 491	110 437

Not 5 Styrelsearvoden

	2020	2019
Styrelsearvoden fg år	0	4 996
Styrelsearvoden innev år	2 499	0
Sociala avg	3 166	0
	5 665	4 996

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 207 490	9 207 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 207 490	9 207 490
Ingående avskrivningar	-3 031 522	-2 907 958
Årets avskrivningar	-123 565	-123 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 155 087	-3 031 522
Utgående redovisat värde	6 052 403	6 175 968

Not 7 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322 812	322 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 812	322 812
Ingående avskrivningar	-295 647	-279 744
Årets avskrivningar	-15 903	-15 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 550	-295 647
Utgående redovisat värde	11 262	27 165

Not 8 Värdepappersinnehav

Innehav (tkr)	Bokfört värde	Bokf. v. (föreg. år)
Långfristiga värdepappersinnehav		
14 aktier i Fastum AB; 556730-0883 á 1 900kr	26 600	(26 600)
Summa innehav	26 600	(26 600)

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	46 120
Avräkningsfordran på Fastum	0	1 693 313
	0	1 739 433

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	3 995	3 897
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	32 200	28 800
Bredband från A3	2 835	2 835
Fortnox	519	
Cortea ek. förvaltn	8 120	
	47 669	35 532

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 281134	1,61	1 201 656	1 214 240
Stadshypotek 421840	2,08	1 258 283	1 258 283
Stadshypotek 728021		0	997 503
		2 459 939	3 470 026
Kortfristig del av långfristig skuld		1 270 867	30 264

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	4 496	4 496
Styrelsearvoden		10 991
Revision	20 000	9 998
Fastighetsel		4 500
Fjärrvärme	16 603	20 000
Städning och renhållning		2 500
Vatten och avlopp	4 646	4 292
Sophantering	5 424	4 702
Förutbetalda avgifter och hyror	60 139	3 649
Övrigt	196	
	111 504	65 128

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 942 800	3 942 800
	3 942 800	3 942 800

Stockholm

Johan Lundqvist
Ordförande



Eric Hjelmberg
Ledamot



Matilda Widing
Ledamot

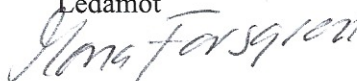


Min revisionsberättelse har lämnats

Sofia Breedh
Ledamot



Mona Forsgren
Ledamot



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor