

## **ÅRSREDOVISNING**

**Bostadsrättsföreningen Nipfället 5**  
**716421-6298**  
**för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31**

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, samt att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie föreningsstämma 2023-06-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-28

Johan Lundqvist

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhet

#### *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 1 519 kr/lägenhet år 2022, totalt 31 899 kr.

#### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköttes av Cortea Bygg & Förvaltning AB till och med november 2022. I december 2022 togs den ekonomiska förvaltningen över av Khoury & Bergström 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 29 juni 2021 haft följande sammansättning:

|             |                     |            |
|-------------|---------------------|------------|
| Ledamöter   | Johan Lundqvist     | Ordförande |
|             | Eric Hjelmberg      | Ledamot    |
|             | Mona Forsgren       | Ledamot    |
|             | Matilda Widing      | Ledamot    |
| Suppleanter | Christian Johansson | Suppleant  |

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***

Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 27 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

## Flerårsöversikt

|   | 2022  | 2021  | 2020  |
|---|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (Tkr)                   | 800   | 806   | 795   |
| Resultat efter finansiella poster (Tkr) | -38   | -934  | -57   |
| Soliditet (%)                           | 50.63 | 49.46 | 62.04 |
| Resultat exklusive avskrivningar (Tkr)  | 85    | -799  | 83    |
| Fastighetslån (kr/kvm)                  | 3 259 | 3 273 | 2 480 |
| Årsavgifter (kr/kvm)                    | 745   | 750   | 745   |
| Genomsnittlig skuldränta (%)            | 3     | 2     | 2     |

## Definitioner av nyckeltal

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### 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.

## Förslag till behandling av fritt eget kapital

### Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -720 221 |
| Årets resultat      | -85 804  |
|                     | <hr/>    |
|                     | -806 025 |

### behandlas så att:

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| reservering fond för yttre underhåll | -64 200  |
| Överföring till balanserat resultat  | -806 025 |
|                                      | <hr/>    |
|                                      | -870 225 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

|  | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                                | 1   |                            |                            |
| Nettoomsättning  | 2   | 800 017                    | 806 213                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |     | <b>800 017</b>             | <b>806 213</b>             |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |     |                            |                            |
| Driftskostnader  | 3   | -576 587                   | -1 455 356                 |
| Övriga externa kostnader   | 4   | -105 523                   | -94 322                    |
| Personalkostnader  | 5   | -5 994                     | -5 994                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar |     | -123 565                   | -134 827                   |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>-11 652</b>             | <b>-884 286</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>  |     |                            |                            |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                         |     | 0                          | 1 400                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     |     | -74 153                    | -50 964                    |
| Summa finansiella poster   |     | -74 153                    | -49 564                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |     | <b>-85 804</b>             | <b>-933 850</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>-85 804</b>             | <b>-933 850</b>            |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>-85 804</b>             | <b>-933 850</b>            |

**BALANSRÄKNING**

|  | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                            |                            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                            |                            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                            |                            |
| Byggnader och mark                             | 6   | 5 805 273                  | 5 928 838                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>5 805 273</b>           | <b>5 928 838</b>           |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                            |                            |
| <b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |     | <b>5 805 273</b>           | <b>5 928 838</b>           |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                            |                            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                            |                            |
| Övriga fordringar                              | 7   | 697                        | 30 727                     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 50 101                     | 54 415                     |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>50 798</b>              | <b>85 142</b>              |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                            |                            |
| Kassa och bank                                 |     | 901 227                    | 862 952                    |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>901 227</b>             | <b>862 952</b>             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>952 025</b>             | <b>948 094</b>             |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>6 757 298</b>           | <b>6 876 932</b>           |

**BALANSRÄKNING**

|  | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                            |                            |
| <b>Eget Kapital</b>                          |     |                            |                            |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                            |                            |
| Medlemsinsatser                              |     | 3 477 656                  | 3 477 656                  |
| Reservfond                                   |     | 644 104                    | 579 904                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>4 121 760</b>           | <b>4 057 560</b>           |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |     |                            |                            |
| Balanserat resultat                          |     | -720 221                   | 277 829                    |
| Årets resultat                               |     | -85 804                    | -933 850                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-806 025</b>            | <b>-656 021</b>            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>3 315 735</b>           | <b>3 401 539</b>           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                            |                            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 0                          | 0                          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                            |                            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 3 232 771                  | 3 247 355                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 30 738                     | 33 654                     |
| Skatteskulder                                |     | 62 538                     | 60 648                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 115 516                    | 133 736                    |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 441 563</b>           | <b>3 475 393</b>           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>6 757 298</b>           | <b>6 876 243</b>           |



## NOTER

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

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

#### *Värderingsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2017:3, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och närmast föregående räkenskapsår.

#### *Anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Byggnader               | 77 år |
| Fastighetsförbättringar | 15 år |
| Soprum                  | 10 år |

### Not 2 Nettoomsättning

|                       | 2022            | 2021            |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter           | -739 478        | -744 232        |
| P-platser             | -24 000         | -24 000         |
| Kabel-TV och Bredband | -33 615         | -34 020         |
| Övrigt                | -2 924          | -3 961          |
|                       | <b>-800 017</b> | <b>-806 213</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2022           | 2021             |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 14 378         | 25 037           |
| Kostnader i samband med städdagar | 78             | 9 560            |
| Städkostnader                     | 15 000         | 25 000           |
| Besiktningsskostnader             | 9 725          | 12 500           |
| Planerat underhåll                | 83 928         | 954 541          |
| Fastighetsel                      | 40 479         | 26 761           |
| Uppvärmning                       | 130 171        | 138 885          |
| Vatten- och avlopp                | 27 339         | 24 802           |
| Avfallshantering                  | 41 070         | 39 080           |
| Försäkringskostnader              | 16 694         | 16 452           |
| Tomträttsavgäld                   | 142 300        | 128 800          |
| Kabel-TV                          | 1 931          | 938              |
| Bredband                          | 38 451         | 36 836           |
| Förbrukningsinventarier           | 0              | 0                |
| Förbrukningsmaterial              | 2 304          | 4 767            |
| Programvaror                      | 12 739         | 11 397           |
|                                   | <b>576 587</b> | <b>1 455 356</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|  | 2022           | 2021          |
|--|----------------|---------------|
| Fastighetsavgift                       | 31 899         | 30 639        |
| Porto, frakter                         | 0              | 0             |
| Revisionsarvode                        | 19 750         | 18 361        |
| Ekonomisk förvaltning grundavtal       | 35 453         | 33 209        |
| Ekonomisk förvaltning övertagande      | 4 375          | 0             |
| Ekonomisk förvaltning extra debitering | 3 313          | 2 531         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 2 625          | 0             |
| Bankkostnader                          | 3 151          | 3 052         |
| Övriga kostnader                       | 4 957          | 6 530         |
|  | <b>105 523</b> | <b>94 322</b> |

#### Not 5 Styrelsearvoden

|                                | 2022         | 2021         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvoden innevarande år | 5 994        | 5 994        |
| Sociala avgifter               | 0            | 0            |
|                                | <b>5 994</b> | <b>5 994</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 207 490         | 9 207 490         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 207 490</b>  | <b>9 207 490</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -3 278 652        | -3 155 087        |
| Årets avskrivningar                             | -123 565          | -123 565          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 402 217</b> | <b>-3 278 652</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 805 273</b>  | <b>5 928 838</b>  |

#### Not 7 Övriga fordringar

|             | 2022-12-31 | 2021-12-31    |
|-------------|------------|---------------|
| Skattekonto | 697        | 30 727        |
|             | <b>697</b> | <b>30 727</b> |

#### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare                            | Räntesats % | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 487937                  | 3.33        | 1 176 488                | 1 189 072                |
| Stadshypotek 421840                  | 2.86        | 1 258 283                | 1 258 283                |
| Stadshypotek 497005                  | 3.21        | 798 000                  | 800 000                  |
|                                      |             | <b>3 232 711</b>         | <b>3 247 356</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |             | <b>3 232 711</b>         | <b>3 247 356</b>         |

**Not 9 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 3 942 800         | 3 942 800         |
|                      | <b>3 942 800</b>  | <b>3 942 800</b>  |

Stockholm 2023-06-28

Johan Lundqvist  
Ordförande

Sofia Breedh  
Ledamot

Eric Hjelmberg  
Ledamot

Mona Forsgren  
Ledamot

Matilda Widing  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor