

Årsredovisning

Brf Nipfjället 5

716421-6298

Styrelsen för Brf Nipfjället 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

NFöreningen 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 2017-01-02.

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

UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2059.

FÖRSÄKRING

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

FASTIGHETSAVGIFT

Föreningen betalar full fastighetsavgift á 1 630 kr/lägenhet år 2024, totalt 34 230 kr.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen sköts av ECA Redovisning och förvaltning AB.

TEKNISK FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Städning utföres av Maries Puts & Städ Fastighet AB.

EKONOMISK PLAN

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som har registrerats av Bolagsverket den 1992-03-30.

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 16 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Johan Lundqvist Ordförande

Niklas Jansson, Ledamot

Matilda Widing, Ledamot

Suppleanter

Christian Johansson, Suppleant

Efter extrastämman som hölls den 10 november valdes nya ledamöter in:

Kajsa Hultén, ledamot

Ella Svensson, suppleant

I samband med stämman avgick Christian Johansson som 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

Vid stämman valdes Bengt Larsson på Advertus till ny revisor.

Valberedning

Ingen valberedning kunde väljas då ingen var frivillig

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två städdagar hållits, en på våren och en på hösten.

Utöver den ordinarie föreningsstämma hölls också en extra föreningsstämma under hösten för att välja in nya styrelsemedlemmar.

Under hösten besöktes även ECA Redovisning och förvaltning AB för genomgång av ekonomin och planering inför kommande år.

Järna Trädvård togs in för beskärning av träd samt nedtagning av den döda tallen.

Medlemsinformation

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

En andrahandsuthyrning beviljades.

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.

Skuldsättning kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea. (BOA).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna i procent

De totala årsavgifterna dividerat med de totala intäkterna

Energikostnad per kvm

El, värme och vatten dividerat med BOA

Sparande

Årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll dividerat med BOA.

Räntekänslighet

Ett mått på hur mycket föreningen behöver höja avgifterna om räntorna går upp. Föreningens lån dividerat med årsavgifterna.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	843	833	800	806
Resultat efter finansiella poster	-160	-41	-86	-934
Soliditet %	46	47	49	49
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	787	788	745	750
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	94		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	252	199		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 217	3 238	3 259	3 273
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	83		
Räntekänslighet %	4	4	4	

Boyta: 992 m2

UPPLYSNING VID FÖRLUST

För att möta de ökade kostnaderna beslutades att höja avgifterna med 10% från 1 januari 2025. En stor del av förlusten består av avskrivningar som inte kostar någon likviditet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 477 656	708 304	-870 225	-41 214
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-41 214	41 214
Avsättning till fond		84 600	-84 600	
Årets resultat				-160 094
Belopp vid årets utgång	3 477 656	792 904	-996 039	-160 094

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-996 039
Årets resultat	-160 094
Summa	-1 156 133

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	84 600
Balanseras i ny räkning	-1 240 733
Summa	-1 156 133

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	842 920	832 829
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		842 920	832 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-562 365	-487 671
Övriga externa kostnader	4	-167 556	-125 252
Personalkostnader	5	-1 999	-5 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-119 696	-123 565
Summa rörelsekostnader		-851 616	-742 482
Rörelseresultat		-8 696	90 347
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 566	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 964	-131 563
Summa finansiella poster		-151 398	-131 561
Resultat efter finansiella poster		-160 094	-41 214
Resultat före skatt		-160 094	-41 214
Årets resultat		-160 094	-41 214

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 562 012	5 681 708
Summa materiella anläggningstillgångar		5 562 012	5 681 708
Summa anläggningstillgångar		5 562 012	5 681 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		160 115	197 641
Övriga fordringar		-7	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 804	43 311
Summa kortfristiga fordringar		215 912	241 005
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		954 838	981 598
Summa kassa och bank		954 838	981 598
Summa omsättningstillgångar		1 170 750	1 222 603
SUMMA TILLGÅNGAR		6 732 762	6 904 311

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 477 656	3 477 656
Fond för yttre underhåll	792 904	708 304
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>4 270 560</i>	<i>4 185 960</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-996 039	-870 225
Årets resultat	-160 094	-41 214
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 156 133</i>	<i>-911 439</i>
Summa eget kapital	3 114 427	3 274 521
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 191 593
Förskott från kunder		0
Leverantörsskulder		69 150
Skatteskulder		67 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 993
Summa kortfristiga skulder	3 618 335	3 629 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 732 762	6 904 311

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 696	90 347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	119 696	123 565
Erhållen ränta	5 566	0
Erlagd ränta	-156 964	-131 561
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-40 398</i>	<i>82 351</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	25 093	-152 755
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-11 455	150 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 760	80 371
Årets kassaflöde	-26 760	80 371
Likvida medel vid årets början	981 598	901 227
Likvida medel vid årets slut	954 838	981 598

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	77 år

Not 2	Intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Parkering	-25 250	-20 000
	Årsavgifter	-780 694	-781 285
	Bredband	-36 990	-31 185
	Övriga intäkter	14	-360
	Summa	-842 920	-832 830

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsskötsel	0	15 065
	Städning	64 474	0
	Besiktningsskostnader	0	6 250
	Underhåll övrigt	5 789	7 563
	Fastighetsel	33 814	27 221
	Fjärrvärme	158 705	143 075
	Vatten och avlopp	57 447	26 714
	Sophantering	28 701	32 382
	Fastighetsförsäkring	19 002	20 195
	Tomträttsavgäld	155 800	155 800
	Kabel-TV och Bredband	38 633	38 292
	Förbrukningsmaterial	0	792
	Programvaror	0	14 322
	Summa	562 365	487 671

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsavgift	34 230	33 369
	Reparation och underhåll	0	965
	Revision	18 750	28 750
	Ekonomisk förvaltning grundavtal	58 877	46 625
	Extra debitering ekonomisk förvaltning	0	244
	Övriga förvaltningskostnader	15 143	5 896
	Bankkostnader	3 799	2 918
	Övriga kostnader	3 877	6 485
	Trädgård	32 880	0
	Summa	167 556	125 252

Not 5	Arvoden	2024-12-31	2023-12-31
	Arvoden	1 998	5 994
	Summa	1 998	5 994

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 207 490	9 207 490
	Utgående anskaffningsvärden	9 207 490	9 207 490
	Ingående avskrivningar	-3 525 782	-3 402 217
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-119 696	-123 565
	Utgående avskrivningar	-3 645 478	-3 525 782
	Redovisat värde	5 562 012	5 681 708

Not 7	Skulder till kreditinstitut
-------	-----------------------------

Som kortfristig skuld betraktas lån som ska sättas om inom 12 månader.

Lån	Ränta	Ränteändring	Belopp 2024	Belopp 2023
Stadshypotek 421840	4,26%	2025-03-10	1 258 283	1 258 283
Stadshypotek 715667	4,46%	2025-03-03	1 151 320	1 163 904
Stadshypotek 729698	4,27%	2025-06-30	782 000	790 000
			3 191 603	3 212 187
Varav kortfristig del			3 191 603	3 212 187

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 942 800	3 942 800
	Summa ställda säkerheter	3 942 800	3 942 800

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Johan Lundqvist
Styrelseordförande

Matilda Widing

Niklas Jansson

Kajsa Hultén

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

Bengt Larsson
Auktoriserad revisor