



Årsredovisning 2019



Brf Nipfjället 5

Org nr 716421-6298

fastum

www.fastum.se | 90 220

Styrelsen för Brf Nipfjället 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 1 377 kr/ lägenhet år 2019, totalt 28 917 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum 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 registrerats av Bolagsverket den 22 mars 2002.

pw

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 framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttrre fond

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johan Lundqvist Sofia Breedh Eric Hjelmberg Mona Forsgren	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Gunilla Brandtler Christian Johansson
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 8 protokollförrda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Mikael Nilsson
Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Emeli Hagelberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2019 utfört underhåll enligt 2016 års underhållsplan.

Utförda underhållsåtgärder:

- införande av matavfallshantering

Föreningens planerade underhåll:

- fönsterrenovering/byte

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 27 (28) medlemmar. Under året har två överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

mv

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	798	801	781	756
Soliditet (%)	54,87	53,96	53,75	53,99
Resultat efter finansiella poster	32	27	-72	5
Resultat exklusive avskrivningar	171	167	77	154
Fastighetslån kr/kvm	3 498	3 529	3 559	3 590
Årsavgifter kr/kvm	745	749	745	745
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72	1,66	1,74	1,86

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

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för ytter underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 416	3 455 240	402 904	452 152	27 462	4 360 174
Disposition av föregående års resultat:			48 600	-21 138	-27 462	0
Årets resultat					31 751	31 751
Belopp vid årets utgång	22 416	3 455 240	451 504	431 014	31 751	4 391 925

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	431 014
årets vinst	31 751
	462 765

disponeras så att

reservering fond för ytter underhåll i ny räkning överföres	64 200
	398 565
	462 765

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggssupplysningar.

pw

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	797 532	800 782
Övriga rörelseintäkter		0	1 536
Summa rörelseintäkter		797 532	802 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-450 899	-453 092
Övriga externa kostnader	4	-110 437	-118 052
Personalkostnader	5	-4 996	-5 995
Avskrivningar		-139 467	-139 467
Summa rörelsekostnader		-705 799	-716 606
Rörelseresultat		91 733	85 712
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 982	-58 250
Summa finansiella poster		-59 982	-58 250
Resultat efter finansiella poster		31 751	27 462
Årets resultat		31 751	27 462

hw

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6, 7	6 203 133	6 342 600
Summa materiella anläggningstillgångar		6 203 133	6 342 600

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		6 229 733	6 369 200

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	1 739 433	1 662 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35 532	44 490
Summa kortfristiga fordringar		1 774 965	1 707 468

Kassa och bank

Kassa och bank		0	3 171
Summa kassa och bank		0	3 171
Summa omsättningstillgångar		1 774 965	1 710 639

SUMMA TILLGÅNGAR

8 004 698

8 079 839

pw

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		3 477 656	3 477 656
Fond för yttra underhåll		451 504	402 904
Summa bundet eget kapital		3 929 160	3 880 560

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		431 014	452 152
Årets resultat		31 751	27 462
Summa fritt eget kapital		462 765	479 614
Summa eget kapital		4 391 925	4 360 174

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	3 439 762	3 470 026
Summa långfristiga skulder		3 439 762	3 470 026

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 264	30 264
Leverantörsskulder		17 075	56 152
Skatteskulder		56 994	55 692
Övriga skulder		3 550	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	65 128	107 531
Summa kortfristiga skulder		173 011	249 639

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 004 698	8 079 839
---------------------------------------	--	------------------	------------------

pw

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	31 751	27 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	139 467	139 467
Förändring skatteskuld/fordran	1 302	1 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	172 520	168 378

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	8 936	13 239
Förändring av leverantörsskulder	-39 077	18 033
Förändring av kortfristiga skulder	-38 853	2 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 526	201 918

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-30 264	-30 264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 264	-30 264

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	73 262	171 654
-------------------------	---------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 620 050	1 448 397
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 693 312	1 620 051



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

	2019	2018
Årsavgifter	739 512	742 962
P-plats	24 000	23 800
Kabel-TV och bredband	34 020	34 020
	797 532	800 782

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	13 198	12 861
Trädgårdsskötsel	0	9 158
Kostnader i samband med städdagar	310	3 615
Städkostnader	30 000	29 500
Serviceavtal	0	5 804
Besiktningskostnader	8 260	5 476
Reparationer	0	45 701
Planerat underhåll	9 758	0
Fastighetsel	24 484	24 305
Uppvärmning	138 859	139 190
Vatten och avlopp	25 701	25 305
Avfallshantering	33 798	31 651
Försäkringskostnader	15 547	14 587
Tomträttsavgåld	101 700	65 700
Kabel-tv	3 830	2 811
Bredband	34 020	32 123
Förbrukningsinventarier	239	5 244
Förbrukningsmaterial	11 196	61
	450 900	453 092

/w

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	28 917	28 077
Hemsida	0	238
Porto	1 250	1 316
Revisionsarvode	14 350	14 081
Ekonomisk förvaltning	46 250	45 060
Bankkostnader	2 000	2 000
Övriga kostnader	17 670	27 280
	110 437	118 052

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	4 996	5 995
	4 996	5 995

Not 6 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 207 490	9 207 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 207 490	9 207 490
Ingående avskrivningar	-2 907 958	-2 784 394
Årets avskrivningar	-123 564	-123 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 031 522	-2 907 958
Utgående redovisat värde	6 175 968	6 299 532
Taxeringsvärdet byggnader	9 600 000	8 400 000
Taxeringsvärdet mark	11 800 000	7 800 000
	21 400 000	16 200 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322 812	322 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 812	322 812
Ingående avskrivningar	-279 744	-263 841
Årets avskrivningar	-15 903	-15 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-295 647	-279 744
Utgående redovisat värde	27 165	43 068

/nw

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
14 aktier i Fastum AB; 556730-0883 à 1 900 kr	26 600	26 600
	26 600	26 600

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	46 120	45 658
Avräkningskonto förvaltare	1 693 313	1 616 879
Andra kortfristiga fordringar	0	441
	1 739 433	1 662 978

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	3 897	3 855
Fastighetsägarna, avgift funktionskontroll	0	2 835
Exploateringskontoret, tomträtsavgåld	28 800	25 425
Fastum, ekonomisk förvaltning	0	12 375
Bredband från A3	2 835	0
	35 532	44 490

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp	
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 103063	1,60	2020-06-01	1 214 240	1 226 824
Stadshypotek 421840	1,83	3-månaders	1 258 283	1 015 183
Stadshypotek 728021	1,83	3-månaders	997 503	1 258 283
Avgår kortfristig del			-30 264	-30 264
			3 439 762	3 470 026
Kortfristig del av långfristig skuld			30 264	30 264

Föreningens skulder till kreditinstitut har förfallotidpunkt inom ett år, vilket är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	4 496	4 186
Styrelsearvoden	10 991	5 995
Revision	9 998	9 998
Fastighetsel	4 500	4 376
Fjärrvärme	20 000	18 231
Städning och renhållning	2 500	2 000
Vatten- och avlopp	4 292	0
Sophantering	4 702	0
Förutbetalda avgifter och hyror	3 649	62 745
	65 128	107 531

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	3 942 800	3 942 800
	3 942 800	3 942 800

Stockholm 2020-05-18

Johan Lundqvist
Ordförande

Sofia Breedh

Eric Hjelmberg

Mona Forsgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-21.

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nipfjället 5

Org.nr 716421-6298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nipfjället 5 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

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 revisionssed 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 granskningåtgärder 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 rätvisande 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 författnings

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nipfjället 5 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman dispernerar vinsten 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 den 20 maj 2020



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor