

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 föreningsstämman 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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-40 398	82 351
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 BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 18:58

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén · 05.05.2025 13:48

DOCUMENT ID:

rJXJ9H7Ilgl

ENVELOPE ID:

BkJ5Bm8xxg-rJXJ9H7Ilgl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Nipfjället 5 20240101-20241231.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Magnus Lundqvist jolundq@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:09 06.05.2025 14:08	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
2. Matilda Margareta Widing matildawiding@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:03 06.05.2025 15:02	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
3. Niklas Jansson niklasjansson1992@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:07 06.05.2025 15:05	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
4. KAJSA MARIA HULTÉN hulten1@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:44 06.05.2025 15:42	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
5. BENGT ANDERS LARSSON bengt@advertus.se	Signed Authenticated	07.05.2025 18:58 07.05.2025 18:57	eID High	Swedish BankID Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nipfjället 5, org.nr 716421-6298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 5 för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 rättvisande 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 5 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Bromma

Bengt Larsson
Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare



BENGT ANDERS LARSSON
+UOsgPlsGNDzcrjShCNGrA

2025-05-07 16:55:22Z

Dokument i försändelsen

Revisionsberättelse BRF Nipfjället 5 för år 2024.pdf SHA256:
1d43648df2216c4e44cb58ab6e8ea0983bbd5a65f3adc3dd299e7e486305de0d

Addo Sign ID-nummer: 12a1ef62-4cb5-493c-982f-82c440a47a39



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Kommentarer till Årsredovisning 2024 för Brf Nipfjället 5

Nyckeltal:

Årsavgift per kvadratmeter 787 kr/m2 (jfr 2023: 788 kr/m2)

Det varierar i föreningarna utifrån behov och väldigt mycket utifrån hur stora lån man har. 788 kr/kvm ligger väl inom det "normala". Personligen tror jag vi kommer att fortsätta se ökande årsavgifter för föreningarna. SBAB säger att ända upp till 1000 kr/m2 är en ok siffra.

Årsavgifternas andel av intäkterna i % 93% (jfr 2023: 94%)

En siffra som möjligen skulle kunna visa hur sårbar man är när man nästan bara har intäkter från årsavgifterna. Föreningar med många lokaler har fler intäktslag och blir inte lika beroende av att bara styra med årsavgifterna.

Energikostnad per kvadratmeter – 252 kr/m2 (jfr 2023: 199 kr/m2)

Det ligger inom det godkända. Mellan 200-250 kr/m2 är en rimlig siffra. Det kluriga har ju varit att energibolagen (el, värme och vatten) har passat på att höja sina avgifter ordentligt. Det vi ska titta närmare på i höst är hur Energideklarationen ser ut och vilka åtgärder som eventuellt ligger med i planeringen. Samtidigt har både vatten och värme stigit i pris vilket inte underlättar.

Skuldsättning per kvadratmeter – 3 217 kr/m2 (jfr 2023: 3 238 kr/m2)

Det är en mycket bra siffra. Ligger man under 5000 kr/m2 så är det mycket bra.

Sparande per kvadratmeter – 0 kr/m2 (jfr 2023: 83 kr/m2)

Består av det justerade resultatet, dvs man lägger tillbaka avskrivningarna och eventuellt periodiserat underhåll och får då fram ett resultat per kvadratmeter. Önskvärt är 200 kr/m2 för att säkra kommande underhåll. Ligger man på under 120 kr/m2 bör man som köpare se upp.

Räntekänslighet – 4% (jfr 2023: 4%)

Det är en låg och bra siffra. Den visar på hur många procent man behöver höja avgifterna med för att möta de ökade kostnaderna om räntorna går upp med 1% på alla lån.

Balansräkningen sidan 8

Ett långfristigt lån klassificeras som en kortfristig skuld om det har en bindningstid på 12 månader eller mindre. Eftersom samtliga lån ska sättas om under 2025 ligger det därför under kortfristig skuld.

Kassaflödesanalysen sidan 9

Under 2024 blev kassaflödet negativt och därmed har kassan minskat med ca 27 000 kr.

Not 2 – Intäkter sidan 10

Intäkterna har ökat med ca 10 000 kr jämfört med föregående år.

Not 3 – Kostnader sidan 10

Fjärrvärmen har höjts ytterligare för 2024. Plus att de fyra första månaderna för året var ovanligt kalla. Även Vatten och sopor har ökat igen för 2024. Vattnet med 25% och sophanteringen med 24 %.

Not 4 – Övriga externa kostnader sidan 11

Kostnaden för ekonomisk förvaltning blir något högre för 2024 pga uppstartsavgiften.

Revisorn blev billigare för 2024, men det brukar kunna bli så när de startar upp en ny kund. Detta plus att revisorerna nu måste göra vissa kontroller enligt Penningtvättslagen som det inte var krav på tidigare.

Övriga förvaltningskostnader är tillfälligt högre eftersom det fanns ej ersatta utlägg sen tidigare som nu har betalats ut.

Trädgården fick ju hjälp med beskärning av träd och därav att den kostnaden dyker upp i år.

Not 7 – Långfristiga skulder sidan 11

Räntor per 240612;

421840	1 258 283	5,41%
487937	1 157 612	5,26%
497005	786 000	5,29%

Lånet på 786 000 kr ska ränteändras 30 juni, övriga i höst. Vi kan bara hoppas att Riksbanken ger oss en rejäl sänkning då.

Summeringen är att ekonomin är stabil, särskilt om inget större underhåll ska ske i närtid. Samtidigt så är det många faktorer som påverkar föreningens ekonomi. Det är kostnaderna för räntor och energi i samverkan som har gjort det tufft för många föreningar och ytterligare avgiftshöjningar kan därför inte uteslutas. Vi behöver fokusera på att bygga en robust ekonomi och inte ha för små marginaler. Alla föreningar behöver också bygga upp sitt sparande för kommande underhåll.

Med vänlig hälsning

Eva Fandén Bodén

ECA Redovisning & Förvaltning AB