

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 Corteia 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.

ju

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 underhåll 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 7 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Johan Lundqvist
Sofia Breedh
Eric Hjelmborg
Mona Forsgren
Matilda Widing

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Suppleanter

Christian Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 protokolförda 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 Corteia Bygg & Förvaltning AB.
Det anlitades en extern firma för lövblåsning under hösten.

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

mr

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 intäcktskorrigeringar.

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	Upplåtelseavgift	Fond för ytter 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

mv

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	2019-01-01
		-2020-12-31	-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

mv

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		6 090 265	6 229 733

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

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

Kassa och bank

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

pw

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
Besiktningskostnader	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
Tomträtsavgåld	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	

pw

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

pw

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	
Corteia ek. förvaltn	8 120	
	47 669	35 532

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp	Lånebelopp
		2020-12-31	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
Fastighetsintekning	3 942 800	3 942 800
	3 942 800	3 942 800

Stockholm 2021-06-17

Johan Lundqvist
Ordförande

Sofia Breedh
Ledamot

Eric Hjelmberg
Ledamot

Mona Forsgren
Ledamot

Matilda Widing
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-16

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 2020.

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 2020-12-31 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 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 granskningsåtgärder 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 uppskattningsuppskattningar 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningsuppskrifter

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nipfjället 5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 innehåller 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

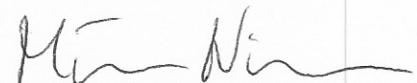
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 16 juni 2021



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor