

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nipfjället 5

716421-6298

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 1 459 kr/lägenhet år 2021, totalt 30 639 kr.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Cortea 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.

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 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
	Sofia Breedh	Ledamot
	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

Föreningen har under året gjort en omfattande fönsterreovering.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	806	795	798	801
Resultat efter finansiella poster	-934	-57	32	27
Soliditet (%)	49,46	62,04	54,87	53,96
Resultat exklusive avskrivningar	-799	83	171	167
Fastighetslån kr/kvm	3 273	2 480	3 498	3 529
Årsavgifter kr/kvm	750	745	745	749
Genomsnittlig skuldränta	2	2	2	2

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

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 416	3 455 240	515 704	398 565	-56 535	4 335 390
Disposition av föregående års resultat:			64 200	-120 735	56 535	0
Årets resultat					-933 850	-933 850
Belopp vid årets utgång	22 416	3 455 240	579 904	277 830	-933 850	3 401 540

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	277 829
årets förlust	-933 850
	-656 021

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	64 200
i ny räkning överföres	-720 221
	-656 021

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	806 213	794 855
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		806 213	794 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 455 356	-494 770
Övriga externa kostnader	4	-94 322	-156 491
Personalkostnader	5	-5 994	-5 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-134 827	-139 468
Summa rörelsekostnader		-1 690 499	-796 394
Rörelseresultat		-884 286	-1 539
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 400	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 964	-54 996
Summa finansiella poster		-49 564	-54 996
Resultat efter finansiella poster		-933 850	-56 535
Resultat före skatt		-933 850	-56 535
Årets resultat		-933 850	-56 535

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 928 838	6 052 403
Förbättringsutgifter på annans fastighet	7	0	11 262
Summa materiella anläggningstillgångar		5 928 838	6 063 665
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	26 600
Summa anläggningstillgångar		5 928 838	6 090 265
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	30 727	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	54 415	47 669
Summa kortfristiga fordringar		85 142	47 669
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		862 952	843 309
Summa kassa och bank		862 952	843 309
Summa omsättningstillgångar		948 094	890 978
SUMMA TILLGÅNGAR		6 876 932	6 981 243

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 477 656	3 477 656
Fond för yttre underhåll		579 904	515 704
Summa bundet eget kapital		4 057 560	3 993 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		277 829	398 565
Årets resultat		-933 850	-56 535
Summa fritt eget kapital		-656 021	342 030
Summa eget kapital		3 401 539	4 335 390
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	1 189 072
Summa långfristiga skulder		0	1 189 072
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 247 355	1 270 867
Leverantörsskulder		33 654	22 703
Skatteskulder		60 648	48 146
Övriga skulder		0	3 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	133 736	111 503
Summa kortfristiga skulder		3 475 393	1 456 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 876 932	6 981 243

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

	2021	2020
Årsavgifter	-744 232	-739 511
P-plats	-24 000	-24 000
Kabel-TV och bredband	-34 020	-32 535
Övrigt	-3 961	1 191
	-806 213	-794 855

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	25 037	13 496
Kostnader i samb med städdagar	9 560	13 681
Städkostnader	25 000	24 900
Besiktningkostnader	12 500	25 229
Planerat underhåll	954 541	23 529
Fastighetsel	26 761	17 984
Uppvärmning	138 885	128 893
Vatten- och avlopp	24 802	35 417
Avfallshantering	39 080	26 399
Försäkringskostnader	16 452	15 881
Tomträttsavgäld	128 800	115 200
Kabel-TV	938	3 778
Bredband	36 836	34 020
Förbrukningsinventarier	0	2 217
Förbrukningsmaterial	4 767	6 327
Programvaror	11 397	7 819
	1 455 356	494 770

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	30 639	30 009
Porto, frakter	0	1 007
Revisionsarvode	18 361	28 341
Ekonomisk förvaltning grundavtal	33 209	27 026
Ekonomisk förvaltning övertagande	0	41 038
Ekonomisk förvaltning extra deb	2 531	14 789
Bankkostnader	3 052	2 452
Övriga kostnader	6 530	11 829
	94 322	156 491

Not 5 Styrelsearvoden

	2021	2020
Styrelsearvoden innev år	5 994	2 499
Sociala avg	0	3 166
	5 994	5 665

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 207 490	9 207 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 207 490	9 207 490
Ingående avskrivningar	-3 155 087	-3 031 522
Årets avskrivningar	-123 565	-123 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 278 652	-3 155 087
Utgående redovisat värde	5 928 838	6 052 403

Not 7 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322 812	322 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 812	322 812
Ingående avskrivningar	-311 550	-295 647
Årets avskrivningar	-11 262	-15 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322 812	-311 550
Utgående redovisat värde	0	11 262

Not 8 Värdepappersinnehav

Innehav (tkr)	Bokf. v. (föreg. år)
Långfristiga värdepappersinnehav	
14 aktier i Fastum AB; 556730-0883 á 1 900kr	(26 600)
Summa innehav	(26 600)

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013

	2021-12-31	2020-12-31
Förändring av långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 600	26 600
Försäljningar/avyttringar	-26 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	26 600
Utgående bokfört värde	0	26 600

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	30 727	0
	30 727	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Länsförsäkringar	4 153	3 995
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	35 575	32 200
Bredband från A3	2 835	2 835
Fortnox	914	519
Corteo ek. förvaltn	8 588	8 120
Handelsbanken bankavg 2022	2 350	
	54 415	47 669

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 281134	1,61	1 189 072	1 201 656
Stadshypotek 421840	1,46	1 258 283	1 258 283
Stadshypotek 382790	1,34	800 000	0
		3 247 355	2 459 939
 Kortfristig del av långfristig skuld		 3 247 356	 1 270 867

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

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	7 421	4 496
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	8 081	
Fjärrvärme	20 323	16 603
Städning och renhållning	0	
Vatten och avlopp	4 982	4 646
Sophantering	5 808	5 424
Förutbetalda avgifter och hyror	61 127	60 139
Styrelsearvoden	5 994	0
Övrigt		196
	133 736	111 504

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	3 942 800	3 942 800
	3 942 800	3 942 800

Stockholm



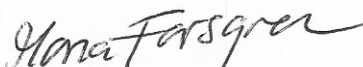
Johan Lundqvist
Ordförande



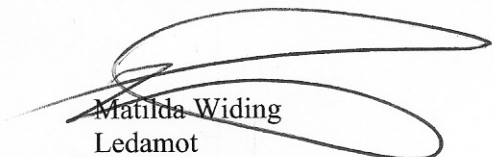
Sofia Breedh
Ledamot



Eric Hjelmberg
Ledamot



Mona Forsgren
Ledamot



Matilda Widing
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

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 2021.

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 2021-12-31 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 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 eventuella 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 Brf Nipfjället 5 för räkenskapsåret 2021 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.

Revisorans 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:

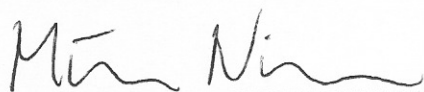
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 29 juni 2022



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor