

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nipfjället 12 i Stockholm

Org.nr. 769621-9455

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Brf Nipfjället 12 i Stockholm

Org.nr. 769621-9455

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen förvärvade 2011-11-01 fastigheten Stockholm Nipfjället 12 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 13 019 820 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva dotterbolaget Fastighets AB Nipfjället, vilket var ägare till fastigheten. Därefter förvärvades fastigheten av dotterbolaget till ett pris understigande marknadsvärdet. Fastigheten redovisas i bostadsrättsföreningen till marknadsvärdet. Mellanskillnaden (övertärdet) mellan marknadsvärdet och förvärvspriset har redovisats som en utdelningsintäkt. Posten aktier i dotterbolag har därefter minskats med övertärdet och har i resultaträkningen kvittats mot den emottagna utdelningen. (Denna redovisning överensstämmer med FAR SRS Uttalande om bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet i aktiebolag.)

Aktierna i Fastighets AB Nipfjället har därefter nedskrivits till substansvärdet. Bolaget likviderades i januari 2014.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Hans Hobring
Julia Klockhoff
Viktor Ekman
Niklas Bergqvist

Sammanträden:

Föreningsstämman hölls 20 april 2016
Styrelsen har under året avhållit två protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Madeleine Örjansdotter.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har 1 lägenhet överlåtit.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Nipfjället 12 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 652 kvadratmeter. Fastigheten består av 11 st bostadslägenheter, varav av 10 st har upplåtits till bostadsrätter och 1 st är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 457 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1938.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2011-11-01 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2016-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 2 728 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde, enl 2016 års taxering uppgår till 7 623 000 kronor fördelat enligt följande:

Byggnader	Mark	Summa
-----------	------	-------

Brf Nipfjället 12 i Stockholm

Org.nr. 769621-9455

Bostäder 3 956 000 3 667 000 7 623 000

Flerårsjämförelse*

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	341 503	342 347	346 897	351 429	254 580
Res. efter finansiella poster	-269 093	-305 795	-96 010	-274 155	-234 993
Balansomslutning	13 746 270	14 019 618	15 448 009	15 529 361	14 198 667
Soliditet (%)	79,34	79,71	74,2	74,5	71
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5969	5 987	8 192	8 210	8 228
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,27	1,72	3,01	3,2	3,25
Årsavgifter per kvm	644	644	644	644	644

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 17 st medlemmar. 2015-12-31 var medlemsantalet 18.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Upplåtelse- avgifter	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 598 000	27 174	617 840	-1 066 994
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Årets avs. till yttre underhållsfond		7 200		-7 200
Årets förlust				-269 093
Belopp vid årets utgång	11 598 000	34 374	617 840	-1 343 287

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-1 074 194
årets förlust	-269 093
	<hr/>
	-1 343 287

Styrelsen föreslår att Avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	7 623
	<hr/>
	-1 350 910
	<hr/>
	-1 343 287

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Nipfjället 12 i Stockholm

Org.nr. 769621-9455

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	341 503	342 347
Övriga rörelseintäkter		<u>5 367</u>	<u>24 405</u>
		346 870	366 752
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-268 435	-277 811
Personalkostnader		0	-14 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-312 533</u>	<u>-311 514</u>
		-580 968	-603 783
Rörelseresultat		-234 098	-237 031
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		93	616
Räntekostnader		<u>-35 088</u>	<u>-69 380</u>
		-34 995	-68 764
Resultat efter finansiella poster		-269 093	-305 795
Årets resultat		<u>-269 093</u>	<u>-305 795</u>

Brf Nipfjället 12 i Stockholm

Org.nr. 769621-9455

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 030 194	13 320 784
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>332 124</u>	<u>354 067</u>
		13 362 318	13 674 851
Summa anläggningstillgångar		13 362 318	13 674 851
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>20 619</u>	<u>23 303</u>
		20 619	23 303
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>363 333</u>	<u>321 464</u>
Summa kassa och bank		363 333	321 464
Summa omsättningstillgångar		383 952	344 767
SUMMA TILLGÅNGAR		13 746 270	14 019 618

Brf Nipfjället 12 i Stockholm

Org.nr. 769621-9455

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 598 000	11 598 000
Fond yttre underhåll		34 374	27 174
Upplåtelseavgifter		<u>617 840</u>	<u>617 840</u>
		12 250 214	12 243 014
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 074 194	-761 199
Årets resultat		<u>-269 093</u>	<u>-305 795</u>
		-1 343 287	-1 066 994
Summa eget kapital		<u>10 906 927</u>	<u>11 176 020</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>2 728 000</u>	<u>2 736 000</u>
Summa långfristiga skulder		2 728 000	2 736 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 750	15 533
Aktuell skatteskuld		27 622	26 797
Övriga skulder		27 396	27 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>39 575</u>	<u>37 872</u>
Summa kortfristiga skulder		111 343	107 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 746 270	14 019 618

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100
Standardförbättringar	100
Markanläggning	20
Fjärrvärmecentral	50
Inventarier	10

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	50 940	49 944
Hysesint garage/p-platser	6 603	10 316
p-platser	13 300	11 127
Årsavgifter bostäder	<u>270 660</u>	<u>270 660</u>
	341 503	342 047

Brf Nipfjället 12 i Stockholm

Org.nr. 769621-9455

NOTER

Not 3	Övriga Externa kostnader	2016	2015
	Tomträttsavgäld/arrende	37 900	37 900
	Elavgifter för belysning	14 893	15 050
	Uppvärmning	122 878	116 564
	Sophantering/Renhållning	5 956	5 680
	Vatten och avlopp	18 456	16 526
	Rep/underhåll av fastighet	2 494	5 625
	Tvättstugor	0	1 563
	Fastighets-skatt	14 234	13 387
	Fastighetsförsäkringar	15 508	12 421
	Trädgårdskostnader	0	4 000
	Förbrukningsmaterial	265	1 356
	KabelTV	2 852	2 852
	Bankkostnader	2 855	2 635
	Övriga externa tjänster	0	11 775
	Redovisningstjänster	30 144	30 477
		<hr/> 268 435	<hr/> 277 811

Brf Nipfjället 12 i Stockholm

Org.nr. 769621-9455

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	13 736 657	13 736 657
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 736 657	13 736 657
	Ingående avskrivningar	-415 873	-126 302
	Årets avskrivningar	-290 590	-289 571
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-706 463	-415 873
	Utgående redovisat värde	13 030 194	13 320 784
	Redovisat värde byggnader	13 030 194	13 320 784

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	422 434	422 434
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	422 434	422 434
	Årets avskrivningar	-16 868	-16 868
	Utgående redovisat värde	332 124	354 067

Not 6	Förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Exploateringskontoret	9 475	9 475
	Kabel TV	757	713
	Försäkring	10 387	11 231
	Redovisningstjänster	0	1 884
		20 619	23 303

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2015-12-31 är 2 728 000 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SEB enligt nedanstående:

Lån 1: 1 000 000 är placerat till en fast ränta på 0,75% fram till konverteringstidpunkten 2017-03-28

Lån 2: 1 728 000 är placerat till en fast ränta på 1,55% fram till konverteringstidpunkten 2018-10-28

Lån 1 är amorteringsfritt

Lån 2 amorteras 8 000: -/år.

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fortum Värme	17 737	16 370
	Ellevio - el	2 589	2 408
	Ränta	455	512
	Bankkostnader	168	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	18 626	18 582
		39 575	37 872

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 800 500	3 800 500

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Nipfjället 12 i Stockholm

Org.nr. 769621-9455

NOTER

Bromma

Hans Hobring

Julia Klockhoff

Viktor Ekman

Niklas Bergqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den

Madeleine Örjansdotter
Förtroendevald revisor