

Årsredovisning 2018

BRF NIPFJÄLLET 17 769616-4453

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-04-18.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nipfjället 17 på adressen Kebnekaisevägen 3 i Bromma. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 19 bostadsrätter om totalt 932 kvm och 1 lokal om 48 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jakob Good	Ordförande
Helena Hermansson	Ledamot
Birgitta Lindström	Ledamot
Jonas Malmström	Suppleant
Cecilia Gustavson	Suppleant
Marita Ljunggren	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Utförda historiska underhåll

- 2016 Injusteringsarbete av värmesystemet har fortsatt
- 2017 Injusteringsarbete av värmesystemet har fortsatt
- 2017 Byte av hängrännor och takpannor
- 2018 Installation av inpasseringssystem i portar.
- 2018 Underhåll av tomt i form av beskärning och fällning av träd.
- 2018 Påbörjad renovering av läckande tackluckor. Arbete pågår in i 2019.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen tog beslut att, efter 1 års uppehåll, återinföra årlig höjning av årsavgiften med 3%. Detta är ett beslut grundat i och pga. ökade driftskostnader.

Fastighet

Med hjälp av en extern konsult, K&B Förvaltning, har föreningen upprättat en långsiktig underhållsplan för de närmsta 30 åren som ska vara till hjälp för planering och förvaltning av framtida underhåll samt nödvändiga och väsentliga investeringar; allt detta, inte bara för att säkerställa fastighetens värde, men också för att möjliggöra en ökning av värdet på fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	949	968	857	847
Resultat efter fin. poster	-127	-87	-153	-176
Soliditet, %	72	72	72	72

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	20 351	-	-	20 351
Upplåtelseavgifter	3 145	-	-	3 145
Fond, yttre underhåll	405	-	42	446
Balanserat resultat	-1 821	-87	-42	-1 950
Årets resultat	-87	87	-127	-127
Eget kapital	21 993	0	-127	21 867

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 950
Årets resultat	<u>-127</u>
Totalt	-2 076

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	42
Balanseras i ny räkning	<u>-2 118</u>
	-2 076

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		949	969
Rörelseintäkter		1	3
Summa rörelseintäkter		950	972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-483	-461
Övriga externa kostnader	7	-75	-82
Personalkostnader	8	-85	-80
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291	-291
Summa rörelsekostnader		-934	-914
Rörelseresultat		16	59
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-143	-145
Summa finansiella poster		-143	-145
Resultat efter finansiella poster		-127	-87
Årets resultat		-127	-87

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	29 507	29 700
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>29 507</i>	<i>29 700</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>29 507</i></u>	<u><i>29 700</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	78
Övriga fordringar	11	14	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37	33
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>57</i>	<i>125</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		830	687
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>830</i>	<i>687</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>888</i></u>	<u><i>812</i></u>
Summa tillgångar		<u>30 395</u>	<u>30 512</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 496	23 496
Fond för yttre underhåll		446	405
Summa bundet eget kapital		23 943	23 901
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 950	-1 821
Årets resultat		-127	-87
Summa fritt eget kapital		-2 076	-1 908
Summa eget kapital		21 867	21 993
Avsättningar			
Avsättningar		455	455
Summa avsättningar		455	455
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 842	7 842
Summa långfristiga skulder		7 842	7 842
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96	96
Skatteskulder		3	2
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	131	121
Summa kortfristiga skulder		232	222
Summa eget kapital och skulder		30 395	30 512

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	687	548
Resultat efter finansiella poster	-127	-87
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	291	291
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	165	204
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68	-84
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10	18
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	242	138
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-98	0
Kassaflöde från investeringar	-98	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	144	138
Likvida medel vid årets slut	830	687

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nipfjället 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-5 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	195	192
Hysesintäkter, lokaler	63	61
Hysesintäkter, p-platser	9	9
Årsavgifter, bostäder	636	696
Övriga intäkter	47	15
Summa	950	972

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	6	8
Fastighetsskötsel	2	1
Trädgårdsarbete	6	1
Övrigt	7	15
Summa	21	25

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	48	69
Summa	48	69

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	28	32
Sophämtning	10	9
Uppvärmning	206	198
Vatten	48	46
Summa	292	286

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	60	22
Fastighetsförsäkringar	21	18
Fastighetsskatt	34	34
Kabel-TV	6	6
Summa	122	81

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	6
Juridiska kostnader	0	1
Kameral förvaltning	24	51
Konsultkostnader	20	0
Revisionsarvoden	2	1
Övriga förvaltningskostnader	29	23
Summa	75	82

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	23	23
Sociala avgifter	15	15
Styrelsearvoden	42	42
Övriga arvoden	5	0
Summa	85	80

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	143	145
Summa	143	145

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 836	30 836
Årets inköp	98	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 934	30 836
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 136	-845
Årets avskrivning	-291	-291
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 427	-1 136
Utgående restvärde enligt plan	29 507	29 700
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	8 857	8 857

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 962	13 962
Taxeringsvärde mark	8 739	8 739
Summa	22 701	22 701

Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	14	14
Summa	14	14

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	15	15
Försäkringspremier	7	7
Förvaltning	8	1
Kabel-TV	2	2
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	9
Summa	37	33

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2021-01-25	1,93 %	4 500	4 500
Swedbank	2020-11-25	1,62 %	3 000	3 000
Swedbank	2019-04-25	2,07 %	342	342
Summa			7 842	7 842

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	92	89
Uppvärmning	28	21
Utgiftsräntor	8	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
Summa	131	121

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000

Underskrifter

Bromma, 2019 - 04 - 29
Ort och datum

Birgitta Lindström
Birgitta Lindström

Jakob Good
Jakob Good

Helena Hermansson
Helena Hermansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 14

Erfan Yousefi
Erfan Yousefi
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Nipfjället 17 Organisationsnummer 769616-4453

Undertecknad har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 17.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning mellan 2018-01-01 – 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Jag anser mig med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av revisionen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis styrelsen har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalandet.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar samt tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-05-14

ERFAN YOUSEFI

