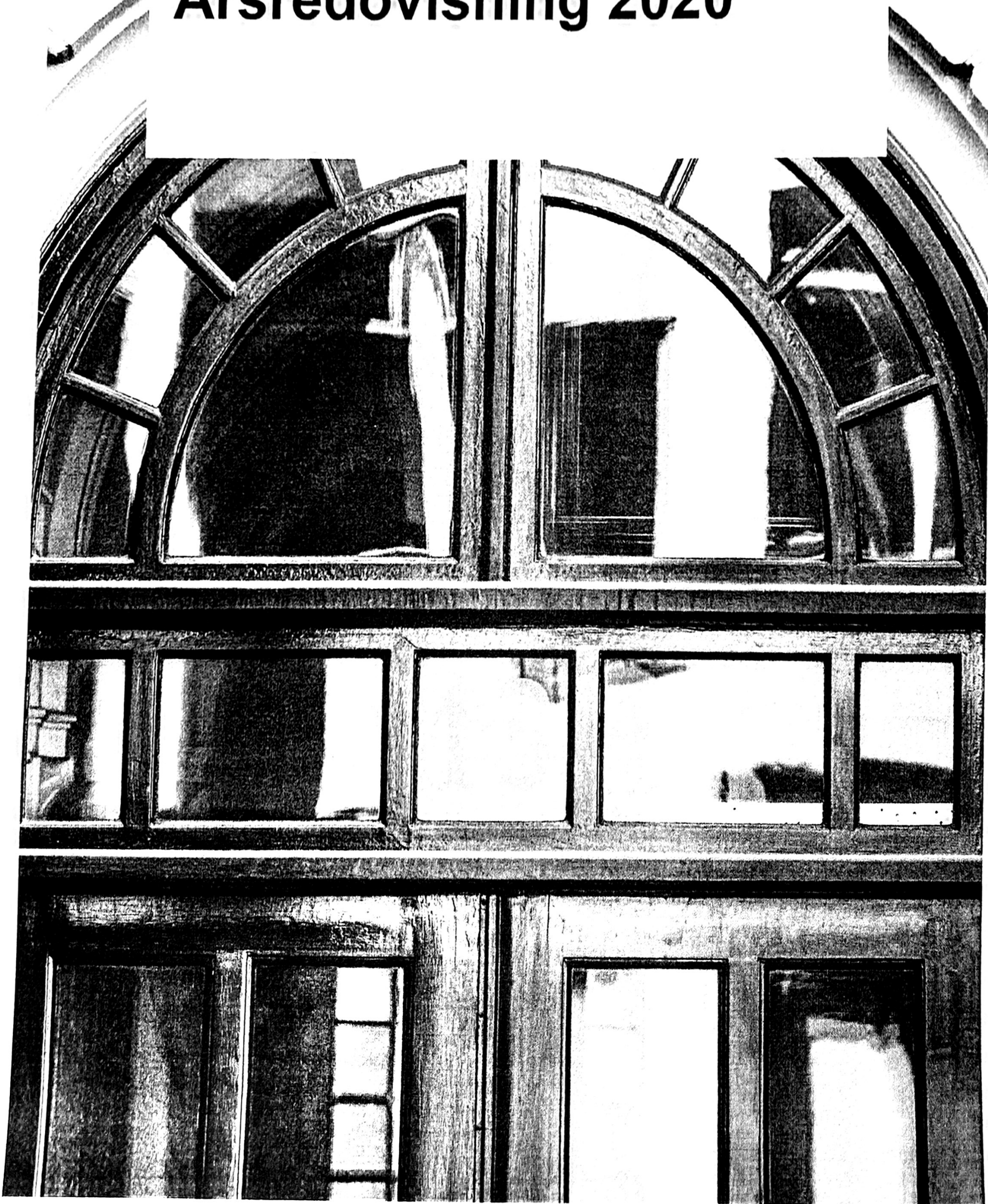


Brf Nipfjället 10


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Nipfjället 10
769617-8685

Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	11-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Nipfjället 10 (769617-8685) får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsföreningen registrerades 2007-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Brf Nipfjället 10 i Stockholm kommun omfattande adresserna Margretelundsvägen 76-86. Bostadsrättföreningen Nipfjället 10 byggdes år 1984. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten tillträdades av föreningen den 13 oktober 2010. Elva stycken lägenheter har överlåtit under året.

I nedanstående specificeras bostadsinnehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
89	Lägenheter, bostadsrätt	6 725
19*	Lägenheter, hyresrätt	1 387
120	Antal garageplatser	3 400

* Fyra hyreslägenheter har under året ombildats till Bostadsrättslägenhet

Av 120 parkeringsplatser är 114 stycken bilplatser och 6 stycken MC-platser. Från och med 2012-10-01 administreras garaget av fastighetsägarna på föreningens uppdrag. 2020-12-31 var 115 av de 120 platserna uthyrda, varav 68 var uthyrda till externa hyresgäster.

Föreningen erbjuder samtliga boende en gästlägenhet för uthyrning. Kostanden för uthyrning är 250 kr per natt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten Styrelseansvar, samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-07. På stämman deltog 17 röstberättigade varav 3 fullmakter.

OC R
E CB

Styrelsen har utgjorts av:

Mikael Rosholm	Ordförande
Barbara Engdahl	Ledamot
Camilla Ödquist	Ledamot
Sara Karimi	Ledamot
Oscar Cederberg	Ledamot
Erik Landquist	Ledamot
Erika Hed	Suppleant
Henrik Zachrisson	Suppleant
William Ustav	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Johansson, Conseil revision med Niclas Adersten som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Marie Bildhjerd och Mats Dahlberg

Genomförda större underhålls- och Investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2010	--
2011	Utbyten av samtliga låscylindrar
2012	Stamspolning, utbyte av entré portar, utbyte av tvättmaskiner
2013	Reparation av taket, installation passagesystem, reparationer av ventilationssystem.
2014	Förändringar utemiljö, reparation grovsoprum, utredning av garage,
2015	Förändringar utemiljö, upprustning hyreslägenheter, byte av reglerstyrning (underhåll värme), upphandling trapphusmålning, utredning reparation garage.
2016	Målning trapphus, stamspolning, gästlägenhet för uthyrning.
2017	Pågående renovering av garage, ventilationsrengöring
2018	Färdigställande renovering garage, stamspolning
2019	Start av VVC-reparationer, installation av ny garageport.
2020	Färdigställande av VVC, Start av omkittning fönsterbågar, Påbörjat upphandling av Värmeåtervinning system, OVK genomförd.

oe
eh
Rs
ed

Inom föreningen ska enligt stadgar bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (för närvarande 192 103 000 kr). Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen.

Större framtida planerade underhåll efter omarbetad underhållsplan

År	Åtgärd
2020	Färdigställande av fönsterrenovering Beslut och uppstart av entreprenaden för värmeåtervinningssystem.
2021	Förändringar utemiljö, renovering hyreslägenheter
2022	Förändringar utemiljö, renovering hyreslägenheter, tätning och omisolering av garagetak gård 78-80
2023	Renovering av hyreslägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vårstädning med Corona restriktioner genomfördes den 10 maj.

Föreningen har haft ett antal ärenden med störningar från boende av den anledningen har föreningen ingått avtal med Störningsjouren.

Vidare har en torktumlare bytts ut då reparation av den äldre var oekonomiskt.

Vi genomförde också en städning av garaget som även kommer att ske i år.

Fyra hyresrätter har sagts upp och efter hand ombildats till bostadsrätter vilket förbättrat föreningens likviditet.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Fastighetsförvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Lokalvård: ABSS

Fastighetsskötsel: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Trädgårdsskötsel: Mark och Landskapsteknik AB

El AC Per
@

Ekonomi

Föreningen har under året sålt fyra stycken ombildade hyresrätter vilket förbättrat föreningens likviditet. Delar av försäljningslikviderna har investerats i byggnaderna på föreningens fastighet.

Avgifterna höjdes med 0 % under år 2020

På årsstämman år 2020 fastställdes styrelsens arvode för år 2020 till tre basbelopp exklusive sociala avgifter. Föreningen har också utsett en valberedning. För 2020 utgick deras arvoden till 13 000 kr exklusive sociala avgifter.

Budgeten för 2021 visar ett minusresultat på ca 3 miljoner kronor före planerade avskrivningar. Detta beror till stor del på att föreningen har planerat underhåll för över 4,5 miljoner kronor.

ac R
qu

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Resultat och ställning (tKr)				
Nettoomsättning	6 604	6 405	6 000	5 685
Rörelseresultat (före avskrivning)	642	1 591	1 451	1 320
Resultat efter avskrivning	-1 568	-611	-735	-603
Resultat efter fin. poster	-2 113	-1 413	-1 580	-1 385
Balansomslutning	208 087	197 028	198 518	201 718
Fond för yttre underhåll	2 691	2 433	1 861	1 428
Soliditet (%)	73,4	71,8	72,1	71,7

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	144 182 364	4 806 942	2 433 307	-8 388 298	-1 412 610	141 621 704
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			257 878	-257 878		
Balanseras i ny räkning				-1 412 611	1 412 610	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	6 278 711	6 946 289				13 225 000
Årets resultat					-2 112 517	-2 112 517
Belopp vid årets utgång	150 461 075	11 753 231	2 691 185	-10 058 787	-2 112 517	152 734 187

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-10 058 787
Årets resultat	-2 112 517
	<u>-12 171 304</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till yttre fond	700 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanserat resultat	-12 871 304
	<u>-12 171 304</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 604 162	6 404 943
Övriga rörelseintäkter		2 352	488
		<u>6 606 514</u>	<u>6 405 431</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 486 200	-4 558 196
Övriga externa kostnader	4	-273 962	-54 097
Personalkostnader	5	-203 900	-202 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 210 343	-2 201 313
Rörelseresultat		<u>-1 567 891</u>	<u>-610 531</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		226	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 852	-802 268
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 112 517</u>	<u>-1 412 610</u>
Resultat före skatt		<u>-2 112 517</u>	<u>-1 412 610</u>
Årets resultat		<u>-2 112 517</u>	<u>-1 412 610</u>



 Handwritten initials and signatures at the bottom right of the page, including 'EL', 'OK', and a signature 'Rno' with a circular stamp above it.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	191 368 625	193 354 550
Inventarier, maskiner och installationer	7	717 341	855 222
		<u>192 085 966</u>	<u>194 209 772</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>192 085 966</u>	<u>194 209 772</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		65 200	63 976
Övriga fordringar		48 343	13 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	122 837	94 991
		<u>236 380</u>	<u>172 108</u>
Kassa och bank	9	15 764 253	2 646 439
Summa omsättningstillgångar		<u>16 000 633</u>	<u>2 818 547</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>208 086 599</u>	<u>197 028 319</u>

El
Ac
Ps

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		11 753 231	4 806 942
Medlemsinsatser		150 461 075	144 182 364
Fond för yttre underhåll		2 691 185	2 433 307
		<u>164 905 491</u>	<u>151 422 613</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 058 787	-8 388 298
Årets resultat		-2 112 517	-1 412 610
		<u>-12 171 304</u>	<u>-9 800 908</u>
Summa eget kapital		<u>152 734 187</u>	<u>141 621 705</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	36 338 145	54 110 478
		<u>36 338 145</u>	<u>54 110 478</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	17 772 333	-
Leverantörsskulder		231 634	302 500
Skatteskulder		80 474	48 786
Övriga kortfristiga skulder		74 602	46 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	855 224	898 161
		<u>19 014 267</u>	<u>1 296 136</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>208 086 599</u>	<u>197 028 319</u>



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

U
O
R
C

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsår</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	2010	108 753 044	(viktad) 1,4
Takombyggand	2013	1 915 751	6,7
Portar	2013	455 992	5,0
Gästlägenhet	2016	238 070	5,0
Garage	2018	18 358 277	1,4
		<hr/>	
		129 721 134	
<i>Maskiner, inventarier och installationer</i>			
Lås	2012	464 076	10
Tvättmaskiner	2013	260 925	6,7
Passersystem	2013/2014	1 094 405	10
Ventilation	2013	352 500	10
Kallmangel	2015	22 175	20
Torkskåp	2015	25 800	20
Torkskåp	2016	51 156	20
Installation av Aptus bokning	2016	49 809	10
Tvättmaskin	2019	46 409	10
Tvättmaskin och torktumlare	2020	118 970	20
		<hr/>	
		2 486 225	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

oe R 


Not 2

	2020	2019
Arsavgifter	3 785 597	3 577 573
Hyror	2 772 106	2 786 222
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 208	17 898
Övriga hyresintäkter	25 251	23 250
Summa	6 604 162	6 404 943

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	187 797	172 932
Städning	158 240	123 675
Tillsyn, besiktning, kontroller	150 043	49 217
Trädgårdsskötsel	126 389	115 785
Snöröjning	50 409	176 675
Reparationer	320 577	825 002
El	312 951	363 860
Uppvärmning	894 844	933 195
Vatten	293 929	308 660
Sophämtning	227 563	205 054
Försäkringspremie	89 675	84 337
Fastighetsavgift bostäder	154 332	148 716
Fastighetsskatt lokaler	41 030	41 030
Övriga fastighetskostnader	138 607	63 859
Kabel-tv/Bredband/IT	252 619	84 285
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	148 806	148 860
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	20 714	1 955
Panter och överlåtelser	26 606	22 553
Fastighetsförvaltning enligt avtal	173 038	173 917
Fastighetsförvaltning utöver avtal	21 657	6 806
Juridiska åtgärder	22 300	22 138
Övriga externa tjänster	30 532	43 563
	3 842 658	4 116 074
Underhåll		
Bostäder	273 833	-
Gemensamma utrymmen	-	46 253
Installationer	-	14 065
Ventilation	310 283	-
El	26 240	-
Hissar	54 000	18 000
Lås	-	20 693
Fönster	297 608	-
Gård	17 763	-
Garage	-	122 023
Övrigt	663 815	221 088
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 486 200	4 558 196

oe R J
gl

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon	16 008	16 276
Annonsering	6 560	-
Mäklararvode	230 394	-
Konsultarvode	-	7 993
Revisionarvode	21 000	22 063
Trycksaker	-	7 765
Summa	273 962	54 097

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	141 900	139 420
Arvode till valberedningen	13 000	13 000
Sociala kostnader	49 000	49 936
Summa	203 900	202 356

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	108 753 044	108 753 044
-Ombyggnad	20 968 090	20 968 090
-Mark	75 565 836	75 565 836
-Pågående ombyggnad	-	32 433
	205 286 970	205 319 403
-Vid årets början	-11 964 853	-10 011 361
-Årets avskrivning enligt plan	-1 953 492	-1 953 492
	-13 918 345	-11 964 853
Redovisat värde vid årets slut	191 368 625	193 354 550

Taxeringsvärde

Byggnader	94 997 000	94 997 000
Mark	97 106 000	97 106 000
	192 103 000	192 103 000
Bostäder	188 000 000	188 000 000
Lokaler	4 103 000	4 103 000
	192 103 000	192 103 000

or R (D)

we

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Maskiner	165 379	46 409
- Inventarier	1 918 537	1 918 537
	<u>2 083 916</u>	<u>1 964 946</u>
- Installationer	402 309	402 309
	<u>402 309</u>	<u>402 309</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-1 512 033	-1 264 212
- Årets avskrivning	-256 851	-247 821
	<u>-1 768 884</u>	<u>-1 512 033</u>
Redovisat värde vid årets slut	717 341	855 222

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	44 568	-
Brandkontoret	69 241	82 515
Bevakningstjänster Securitas	-	5 816
Förskottsbetald moms	9 028	6 660
Summa	122 837	94 991

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	13 893 871	899 546
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 870 382	1 746 893
Summa	15 764 253	2 646 439

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	2023-09-20	0,62%	3 021 144	-	3 021 144
Nordea Hypotek				-10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2022-06-15	1,20%	5 000 000	-	5 000 000
Nordea Hypotek				-5 544 667	5 544 667
Nordea Hypotek	2021-05-12	1,10%	10 000 000	-	10 000 000
Nordea Hypotek	2024-09-18	0,85%	20 544 667	-	20 544 667
Nordea Hypotek	2021-07-19	0,43%	7 772 333	7 772 333	-
Nordea Hypotek	2025-07-16	0,92%	7 772 334	7 772 334	-
			<u>54 110 478</u>	<u>-</u>	<u>54 110 478</u>

Varav långfristig del	36 338 145
Varav kortfristig del	17 772 333

Kommande års planerade amortering -

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Handwritten signatures and initials.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	345 355	341 759
Tillgodo boende	-	1 597
Räntor	74 959	106 795
Avarn	1 155	20 693
Elkostnader	51 648	48 367
Beräknat revisionsarvode	21 500	21 500
Beräknat styrelsearvode	154 900	152 420
Fjärrvärme	108 014	116 225
Avfall	35 214	32 238
Reparationer	9 583	22 855
Vatten och avlopp	26 652	25 966
Städning	7 878	7 746
Skötselkostnader	18 366	-
Summa	855 224	898 161

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	58 634 000	58 634 000
Summa ställda säkerheter	58 634 000	58 634 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

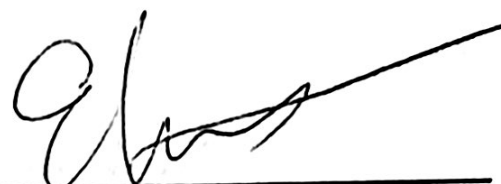
ac B
u

Underskrifter

Stockholm 2021 - 05 - 05



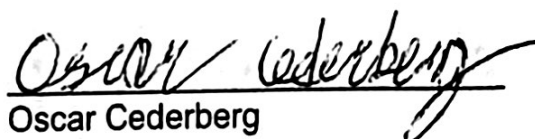
Mikael Rosholm
Ordförande



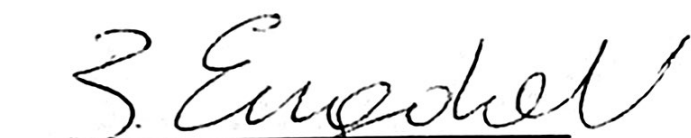
Erik Landqvist



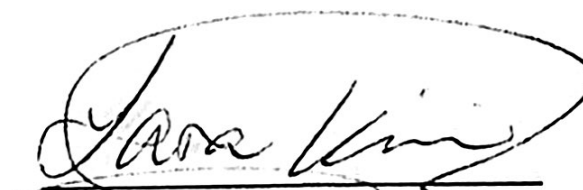
Camilla Ödquist



Oscar Cederberg



Barbara Engdahl

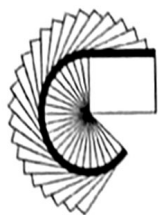


Sara Karimi

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 05



Daniel Johansson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nipfjället 10
Org.nr. 769617-8685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nipfjället 10 för år 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 31 december 2020 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.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 10 för år 2020 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 överträdelse 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 2021-05-05



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor