

Årsredovisning för

Brf Nipfjället 10

769617-8685

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Nipfjället 10 (769617-8685) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsens säte är Stockholms kommun, Stockholms län.

Styrelsen har utgjorts av:

Anders Lundstedt.....	Ledamot +Ordf.
Anna-Karin Gärdin.....	Ledamot
Max Karlsén.....	Ledamot
Cecilia Bagge.....	Ledamot
Robert Assfahany.....	Ledamot
Kristian Thorhagen.....	Ledamot
Anders Ledin	Ledamot
Lo-Bengula Bodin.....	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Håkan Bjelke, sammankallande, Marie Bildhjern och Mats Dahlberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-04-13. På stämman deltog 26 hushåll. Föreningen hade vid årets (2014) slut 124 medlemmar fördelat på 85 hushåll.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. +1 årsstämma.

Fastigheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes 2010-04-13.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten tillträdades av föreningen den 13 oktober 2010. 4 stycken lägenheter har upplåtits under året. 8 stycken lägenheter har överlåtits under året.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
85	lägenheter, bostadsrätt	6 446
<u>23</u>	lägenheter, hyresrätt	<u>1 666</u>
108		8 112

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 8 180 m², varav 8 112 m² utgör lägenhetsyta. Taxeringsvärdet uppgår till 139 323 000 varav byggnadens värde är 79 240 000 kr.

På föreningens fastighet finns 119 parkeringsplatser i garage. Från och med den 1 oktober 2012 administreras garaget av Fastighetsägarna på föreningens uppdrag.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna har höjts med 0 % under 2014.

Arvoden

På årsstämman 2013 fastställdes styrelsens arvode för 2014 till tre basbelopp.

Budget för år 2015

Budgeten för år 2015 visar ett nollresultat, med en avgiftsförändring om 0 %.

Nya redovisningsregelverk 2014

Under 2014 infördes nya regelverk för redovisning vilket medfört att föreningen övergått från att tillämpa progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod.

Resultat och ställning (tkr)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	6062	6 166	5 916
Rörelseresultat (f.avskr)	2040	2423	2032
Res. efter avskrivningar	149	1810	1633
Res. efter avskr. och fin. poster-1371		247	89
Balansomslutning	193584	195 622	195 213
Fond för yttre underhåll	1284	866	481

Ombyggnad och underhåll

Underhållsplan

Styrelsen har därefter fastställt en omarbetad underhållsplan, enligt följande

2015	Förändringar utemiljön, reparation av garaget, målning trapphus
2016	Förändringar utemiljön, byte av golvbrunnar hyresrätter
2017	Stamspolning
2018	OVK

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2010	--
2011	Utbyten av samtliga låscylindrar.
2012	Stamspolning
2012	Utbyte av entréportar
2012	Reparation av taket
2012	Utbyte av tvättmaskiner
2013	Installation passersystem. Reparationer av ventilationssystem.
2014	Förändringar utemiljö, reparation grovsoprum, utredning reparation av garage,

Avsättning till yttre fond 0.3% av taxeringsvärdet 139 323 000

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat föregående år	-926 415
Årets resultat	<u>- 1 371 099</u>
	-2 297 514

Styrelsens förslag till disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-368 886
Avsättning till fond för yttre underhåll	417 969
Balanseras i ny räkning	<u>- 2 346 597</u>
	- 2 297 514

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>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 062 170	6 166 071
		<u>6 062 170</u>	<u>6 166 071</u>
Driftskostnader	2	-3 470 520	-3 433 641
Underhåll		-368 886	-134 438
Personalkostnader	3	-182 922	-175 445
Resultat före avskrivningar		<u>2 039 842</u>	<u>2 422 547</u>
Avskrivningar		-1 890 549	-612 457
Rörelseresultat		<u>149 293</u>	<u>1 810 090</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter		46 260	140 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 566 652	-1 703 422
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 371 099</u>	<u>247 033</u>
Resultat före skatt		<u>-1 371 099</u>	<u>247 033</u>
Årets resultat		<u>-1 371 099</u>	<u>247 033</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	183 892 530	186 507 118
Maskiner och inventarier	5	1 820 898	935 074
		<u>185 713 428</u>	<u>187 442 192</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>185 713 428</u>	<u>187 442 192</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 014	-
Övriga fordringar		141 222	340 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	107 029	108 599
		<u>253 265</u>	<u>448 736</u>
Kassa och bank	7	7 617 405	7 731 221
Summa omsättningstillgångar		<u>7 870 670</u>	<u>8 179 957</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>193 584 098</u>	<u>195 622 149</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		144 182 364	138 301 939
Upplåtelseavgifter		4 806 942	931 841
Fond för yttre underhåll		1 283 872	865 903
		<u>150 273 178</u>	<u>140 099 683</u>
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-926 415	-755 479
Årets resultat		-1 371 099	247 033
		<u>-2 297 514</u>	<u>-508 446</u>
Summa eget kapital		<u>147 975 664</u>	<u>139 591 237</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	44 110 478	54 089 334
		<u>44 110 478</u>	<u>54 089 334</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		228 295	727 115
Skatteskulder		269 071	284 149
Övriga skulder		91 889	120 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	908 701	810 089
		<u>1 497 956</u>	<u>1 941 578</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>193 584 098</u>	<u>195 622 149</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		58 634 000	58 634 000
Summa		<u>58 634 000</u>	<u>58 634 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket ÄRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, stammar/värme, el, fönster, tak, hissar, ventilation och fasader. Nyttjandeperioderna är 25-100 år beroende på komponent.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsår</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:			
-Byggnad	2010	108 753 044	(viktad) 1,4%
Föreningen har tidigare haft en progressiv avskrivningsplan för byggnaden. Föregående års (2013) avskrivning uppgick till 0,33% av anskaffningsvärdet.			
<i>Ombyggnader</i>			
-Takombyggnad	2013	1 915 751	6,7%
-Portar	2013	455 992	5,0%
		111 124 787	
<i>Maskiner, inventarier och installationer</i>			
Lås	2012	464 076	10,0%
Tvättmaskiner	2013	260 925	6,7%
Passersystem	2013/2014	1 094 405	10,0%
Ventilation	2013	352 500	10,0%
		2 171 906	

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

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

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.

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.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 478 362	3 400 344
Hyror	2 555 257	2 763 340
Panter & Överlåtelse	16 651	19 748
Försäkringsersättning	11 900	-
Övriga intäkter	-	-17 361
Summa	6 062 170	6 166 071

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	118 784	118 332
Städning	101 155	90 882
Tillsyn, besiktning, kontroller	30 618	17 125
Trädgårdsskötsel	123 903	72 306
Snöskottning	6 591	18 794
Reparationer	505 626	331 369
Ei	282 019	273 396
Uppvärmning	919 268	1 009 673
Vatten	250 952	228 021
Sophämtning	175 327	166 053
Försäkringspremier	70 880	66 797
Fastighetsavgift bostäder	131 436	130 680
Fastighetsskatt lokaler	3 230	3 230
Övriga fastighetskostnader	57 705	10 844
Kabel-tv/Bredband/IT	94 394	92 787
Revisionsarvoden	11 538	11 700
Kostn styrelsemöten/årsstämma	9 524	5 568
Förbrukningsinventarier	49 787	61 802
Förvaltningsarvode	289 876	292 176
Panter och överlåtelse	16 651	19 748
Garagekostnader	144 294	318 633
Juridiska åtgärder	43 506	43 138
Övriga externa tjänster	33 456	50 587
Summa	3 470 520	3 433 641

Not 3 Personalkostnader

Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	133 200	133 500
Övriga arvoden	7 143	-
Sociala kostnader	42 579	41 945
Summa	182 922	175 445

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	111 148 387	108 776 644
-Korrigerig av byggnadsvärde	-23 600	-
-Mark	75 582 236	75 582 236
-Korrigerig av markvärde	-16 400	-
-Årets anskaffning	-	2 371 743
-Pågående ombyggnad	187 460	1 080 080
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 303 585	-790 268
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 530 813	-362 162
-Årets avskrivningar ombyggnad	-151 155	-151 155
Redovisat värde vid årets slut	183 892 530	186 507 118
Taxeringsvärde		
Byggnader	79 240 000	79 240 000
Mark	60 083 000	60 083 000
	139 323 000	139 323 000
Bostäder	139 000 000	139 000 000
Lokaler	323 000	323 000
	139 323 000	139 323 000

Not 5 Maskiner o Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden maskiner o inventarier		
Vid årets början		
-Inventarier	725 001	432 874
-Årets anskaffning	20 811	292 127
-Omfört från pågående ombyggnad	1 073 594	-
	1 819 406	725 001
-Installationer	352 500	-
-Årets anskaffning	-	352 500
	352 500	352 500
Akkumulerade avskrivningar enl plan:		
Vid årets början	-142 427	-43 287
-Årets avskrivning enl plan	-208 581	-99 140
	-351 008	-142 427
	1 820 898	935 074

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Skötselavtal hissar	15 625	17 708
IT och bredband	18 179	18 188
Vatten	17 106	19 074
Securitas	2 509	-
Övrigt	-	619
Försäkring	53 610	53 010
	107 029	108 599

Not 7 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Nordea	6 732 680	7 451 764
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	884 725	279 457
	7 617 405	7 731 221

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelser avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	138 301 939	931 841	865 903	-755 479	247 033	139 591 237
Förändring under året	5 880 425	3 875 101				9 755 526
Disposition enligt stämmobeslut			417 969	-170 936	-247 033	
Årets resultat				-1 371 099		-1 371 099
Belopp vid årets utgång	144 182 364	4 806 942	283 872	-926 415	-1 371 099	147 975 664

Föreningen har redovisat kostnader i samband med nya upplåtelser som en minskning av årets upplåtelseavgifter. Faktiskt inbetalda upplåtelseavgifter under året uppgår till 4 849 575 kr.

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Nordbanken Hypotek			-	-3 000 000	3 000 000
Nordbanken Hypotek		1,21%	3 021 144	-6 978 856	10 000 000
Nordbanken Hypotek	2015-07-15	3,55%	20 544 667		20 544 667
Nordbanken Hypotek	2019-10-01	2,10%	20 544 667		20 544 667
			44 110 478	-9 978 856	54 089 334

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

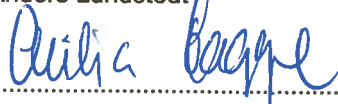
	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	499 728	422 925
Räntor	163 848	158 349
Sociala avgifter	-	-
Elkostnader	37 733	35 764
Fjärrvärme	141 820	136 816
Reparationer	44 619	48 881
Städ	5 632	-
Skötselkostnader	9 899	6 259
Övrigt	5 422	1 095
	908 701	810 089

Underskrifter

2015-03-10



Anders Lundstedt



Cecilia Bagge



Anna-Karin Gärdin



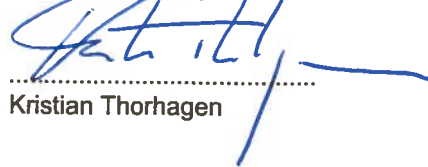
Anders Ledin



Max Karlsén



Robert Assfahany

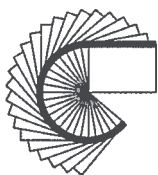


Kristian Thorhagen

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-17



Daniel Johansson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nipfjället 10 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nipfjället 10 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2015-03-17

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor