

Årsredovisning för

Brf Nipfjället 10

769617-8685

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

CA
A

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Nipfjället 10 (769617-8685) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsens säte är Stockholms kommun, Stockholms län.

Styrelsen har utgjorts av:

Anders Lundstedt..... Ledamot +Ordf.
June Törnvist..... Ledamot 2013-04--08
Max Karlsén..... Ledamot
Cecilia Bagge..... Ledamot
Robert Assfahany..... Ledamot
Kristian Thorhagen..... Ledamot
Elin Löwemark..... 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 Bildhjerd och Mats Dahlberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-04-14. På stämman deltog 28 hushåll. Föreningen hade vid årets (2013) slut 81 medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

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 tillträdde av föreningen den 13 oktober 2010. 6 stycken har överlåtits under året.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
81	lägenheter, bostadsrätt	6 186
<u>27</u>	lägenheter, hyresrätt	<u>1 926</u>
108		8 112

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 8 181 m², varav 8 112 m² utgör lägenhetsyta. Taxeringsvärdet uppgår till 139 323 000 kr 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 2013.

Arvodet

På årsstämman 2012 fastställdes styrelsens arvode för 2013 till tre basbelopp.

Budget för år 2014

Budgeten för år 2014 visar ett nollresultat, med en avgiftsförändring om 1 %.

Resultat och ställning (tkr)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	6 166	5 916
Rörelseresultat	1 810	1 633
Res. efter fin. Poster	247	89
Balansomslutning	195 622	195 212
Fond för yttre underhåll	866	481

Ombyggnad och underhåll

Underhållsplan

Styrelsen har därefter fastställt en omarbetad underhållsplan, enligt följande

2013	Installation passersystem. Reparationer av ventilationssystem.
2014	Förändringar utemiljön, reparation garaget, målning trapphus
2015	Förändringar utemiljön, byte tvättutrustning delvis, OVK
2016	Förändringar utemiljön
2017	Stamspolning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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.

Avsättning till yttre fond 0,3 % av taxeringsvärdet 139 323 000

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat föregående år	-755 479
Årets resultat	<u>247 033</u>
	-508 446

Styrelsens förslag till disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	-417 969

Balanseras i ny räkning	<u>926 415</u>
	508 446

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

JA
je
ll

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 166 071	5 916 017
		6 166 071	5 916 017
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 609 086	-3 661 746
Underhåll		-134 438	-222 687
Avskrivningar		-612 457	-398 354
Rörelseresultat		1 810 090	1 633 230
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	140 365	227 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 703 422	-1 771 328
Resultat efter finansiella poster		247 033	89 333
Resultat före skatt		247 033	89 333
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		247 033	89 331

JA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	186 507 118	184 024 604
Maskiner och inventarier	6	935 074	389 587
		<u>187 442 192</u>	<u>184 414 191</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>187 442 192</u>	<u>184 414 191</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		340 137	231 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	108 599	82 937
		<u>448 736</u>	<u>314 828</u>
Kassa och bank	8	7 731 221	10 483 621
Summa omsättningstillgångar		<u>8 179 957</u>	<u>10 798 449</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>195 622 149</u>	<u>195 212 640</u>

ju
OA d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		138 301 939	138 301 939
Upplåtelseavgifter		931 841	931 841
Fond för yttre underhåll		865 903	481 057
		<u>140 099 683</u>	<u>139 714 837</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-755 479	-459 964
Årets resultat		247 033	89 331
		<u>-508 446</u>	<u>-370 633</u>
Summa eget kapital		<u>139 591 237</u>	<u>139 344 204</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	54 089 334	54 089 334
		<u>54 089 334</u>	<u>54 089 334</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		727 115	679 096
Skatteskulder		284 149	149 739
Övriga skulder		120 224	89 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	810 090	860 363
		<u>1 941 578</u>	<u>1 779 102</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>195 622 149</u>	<u>195 212 640</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

JA
DA

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

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

Anläggningstillgångar

Byggnadsvärdet minskas årligen i enlighet med en progressivplan om 100 år. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	progressiv avskrivning (100 år)
-Lås	10%
-Ventilation	10%
-Tvättutrustning	6,7%
-Tak	6,7%
-Portar	5%

Fordringar

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

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

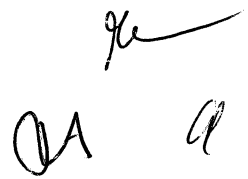
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar". Föreningen avsätter årligen till yttre fonden ett belopp motsvarande minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	3 400 344	3 400 344
Hyror	2 763 348	2 469 351
Panter & Överlåtelse	19 748	22 088
Övriga intäkter	-17 369	24 234
Summa	6 166 071	5 916 017

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	132 007	113 976
Städning	90 882	91 534
Trädgårdsskötsel	72 306	90 048
Snöskottning	18 794	78 754
Radonsanering	-	47 392
Reparationer	331 369	260 894
El	273 396	358 484
Uppvärmning	1 009 673	1 008 409
Vatten	228 021	283 976
Sophämtning	166 053	159 392
Försäkringspremier	66 797	16 376
Fastighetsavgift bostäder	130 680	147 420
Fastighetsskatt lokaler	3 230	2 820
Övriga fastighetskostnader	33 341	93 106
Kabel-TV	92 787	100 331
Styrelsearvoden	133 500	134 700
Sociala avgifter	41 945	42 322
Revisionsarvoden	11 700	11 700
Kostn styrelsemöten/årsstämma	5 568	2 000
Förbrukningsinventarier	61 802	20 722
Förvaltningsarvode	292 176	279 272
Garagekostnader	318 633	63 710
Övr externa tjänster	88 606	219 284
Konsult	-	35 124
Bankkostnader	5 820	-
Summa	3 609 086	3 661 746




Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	140 365	227 431
Summa	140 365	227 431

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 702 337	1 765 129
Övriga finansiella kostnader	1 085	6 199
Summa	1 703 422	1 771 328

Handwritten signatures and initials:

 

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	108 776 644	108 776 644
-Mark	75 582 236	75 582 236
-Årets anskaffning	2 371 743	-
-Pågående ombyggnad	1 080 080	455 992
-Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-790 268	-435 201
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-362 162	-355 067
-Årets avskrivningar ombyggnad	-151 155	-
Redovisat värde vid årets slut	186 507 118	184 024 604
Taxeringsvärde		
Byggnader	79 240 000	76 199 000
Mark	60 083 000	52 083 000
	139 323 000	128 282 000
Bostäder	139 000 000	128 000 000
Lokaler	323 000	282 000
	139 323 000	128 282 000

Not 6 Maskiner o Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden maskiner o inventarier		
Vid årets början		
-Inventarier	432 874	-
-Årets anskaffning	292 127	432 874
	725 001	432 874
-Installationer		
-Årets anskaffning	352 500	-
	352 500	-
Ackumulerade avskrivningar enl plan:		
Vid årets början	-43 287	-
-Årets avskrivning enl plan	-99 140	-43 287
	-142 427	-43 287
	935 074	389 587

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Aseka	17 708	15 626
Com Hem	18 188	18 185
Vatten	19 074	-
Övrigt	619	-
Försäkring	53 010	49 126
	108 599	82 937

Handwritten signature and initials

Not 8 Kassa och bank

Nordea	7 451 764	9 121 404
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	279 457	1 362 217
	7 731 221	10 483 621

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	138 301 939	931 841	481 057	-459 964	89 331	139 344 204
Förändring under året						
Disposition enligt stämmobeslut			384 846	-295 515	-89 331	
Årets resultat					247 033	247 033
Belopp vid årets utgång	138 301 939	931 841	865 903	-755 479	247 033	139 591 237

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Nordbanken Hypotek		2,82	3 000 000		3 000 000
Nordbanken Hypotek		2,82	10 000 000		10 000 000
Nordbanken Hypotek	2015-07-15	3,55	20 544 667		20 544 667
Nordbanken Hypotek		2,82	20 544 667		20 544 667
			54 089 334		54 089 334

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	422 925	412 291
Räntor	158 349	165 099
Sociala avgifter	-	42 323
Elkostnader	35 764	42 275
Panter & överlåtelser	-	14 080
Fjärrvärme	136 816	154 422
Reparationer	48 881	-
Skötselkostnader	6 259	-
Övrigt	1 096	29 873
	810 090	860 363

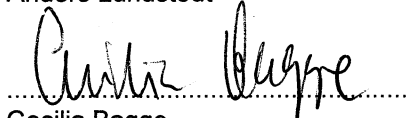
ju
SA *Q*

Underskrifter

2014-03-01



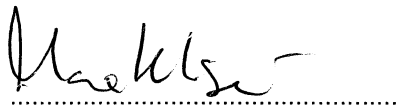
Anders Lundstedt



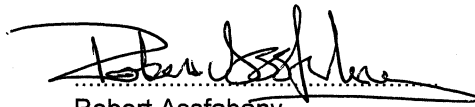
Cecilia Bagge



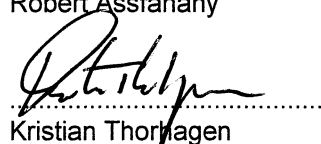
Elin Löwemark



Max Karlsén

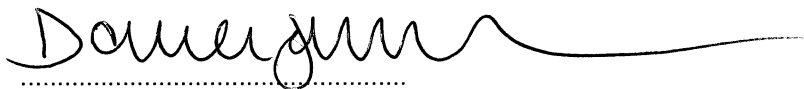


Robert Assfahány

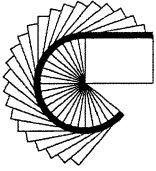


Kristian Thorngren

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-11



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 2013.

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 2013 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nipfjället 10 för år 2013.

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 2014-03-11

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor