

Årsredovisning för

# **Brf Nipfjället 10**

769617-8685

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

Brf Nipfjället 10  
Org.nr 769617-8685

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Nipfjället 10 (769617-8685) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsens säte är Stockholms kommun, Stockholms län.

Styrelsen har utgjorts av:

Anders Lundstedt..... Ledamot +Ordf.  
Anna-Karin Gärdin..... Ledamot  
Mattias Häggquist..... Ledamot  
Cecilia Linde..... Ledamot  
Robert Assfahany..... Ledamot  
Kristian Thorhagen..... Ledamot  
Anders Ledin ..... Ledamot  
Lo-Bengula Bodin..... Suppleant  
Magnus Rusk ..... Suppleant  
Therese Pomares Lindé... 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 Bildhjord och Mats Dahlberg.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-04-17. På stämman deltog 31 hushåll. Föreningen hade vid årets (2016) slut 127 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.

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
MH  
die DA  
K  
ca.  
1

## Lägenheter och lokaler

Fastigheten tillträdde av föreningen den 13 oktober 2010. 10 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 8 158 m<sup>2</sup>, varav 8 112 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Taxeringsvärdet uppgår till 144 482 000 varav byggnadens värde är 80 415 000 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 skotts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Avgifterna har höjts med 0 % under 2016.

### Arvoden

På årsstämman 2015 fastställdes styrelsens arvode för 2016 till tre basbelopp. För 2016 betalades arvodet ut med felaktigt avdrag för skatt. Detta har korrigerats i detta årsbokslut och upptagits som en fordran. Denna fordran regleras vid kommande arvodesutbetalning

### Budget för år 2017

Budgeten för år 2017 visar ett nollresultat före planenliga avskrivningar.

Ingen avgiftsförändring 2017 (0 %).

### Flerårsöversikt resultat

Resultat och ställning (tKkr)	2016	2015	2014*	2013
Nettoomsättning	6129	6116	6062	6166
Rörelseresultat (f-avskr)	1302	2225	2040	2423
Res. Efter avskr		325	149	1810
Res. Efter avskr och fin. Poster	-1337	-625	-1371	247
Balansomslutning	191 682	192 955	193 594	195 622
Fond för yttre underhåll	1919	1333	1284	866

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number '2'.*

## Förändring eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<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	1 332 955	-2 346 598	-624 778	147 350 885
Disposition enligt stämmobeslut			585 762	-1 210 540	624 778	
Årets resultat					-1 336 684	-1 336 684
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>144 182 364</b>	<b>4 806 942</b>	<b>1 918 717</b>	<b>-3 557 138</b>	<b>-1 336 684</b>	<b>146 014 201</b>

## Ombyggnad och underhåll

### Underhållsplan

Styrelsen har därefter fastställt en omarbetad underhållsplan, enligt följande

2017	Förändring uteplatser, renovering hyreslägenheter, cykelförråd, uppgradering fiber, göra om grovsoprum
2018	Förändring utemiljö, hissar, renovering hyreslägenheter
2019	Förändringar utemiljö, renovering hyreslägenheter

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2010	--
2011	Utbyten av samtliga låscyndrar.
2012	Stamspolning
2012	Utbyte av entréportar
2012	Utbyte av tvättmaskiner
2013	Reparation av taket
2013	Installation passersystem. Reparationer av ventilationssystem.
2014	Förändringar utemiljö, reparation grovsoprum, utredning reparation av garage,
2015	Förändringar utemiljö, upprustning hyreslägenheter, byte av reglerstyrning (underhåll värme) upphandling trapphusmålning, utredning reparation garage
2016	Målning trapphus, stamspolning, gästlägenhet för uthyrning

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 144 482 000)

Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ck.", "OS", and "N". A small number "3" is also visible.

### Förslag till vinstdisposition

*Föreningsstämman har att ta ställning till:*

Balanserat resultat föregående år	-3 557 138
Årets resultat	<u>-1 336 684</u>
	-4 893 822

*Styrelsens förslag till disposition:*

Återföring från fond för yttre underhåll	- 1 190 385
Avsättning till fond för yttre underhåll	700 000
Balanseras i ny räkning	<u>- 4 403 437</u>
	-4 893 822

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the number 4, and other initials.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 129 073	6 116 827
Övriga rörelseintäkter		1 949	-
		<u>6 131 022</u>	<u>6 116 827</u>
Driftskostnader	2	-3 467 340	-3 302 244
Underhåll		-1 190 385	-414 238
Personalkostnader	3	-171 076	-175 561
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b><u>1 302 221</u></b>	<b><u>2 224 784</u></b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 927 260	-1 900 144
<b>Rörelseresultat</b>		<b><u>-625 039</u></b>	<b><u>324 640</u></b>
<i><b>Resultat från finansiella poster</b></i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 172	35 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-715 817	-985 265
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b><u>-1 336 684</u></b>	<b><u>-624 778</u></b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b><u>-1 336 684</u></b>	<b><u>-624 778</u></b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1 336 684</u></b>	<b><u>-624 778</u></b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the number 5.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	182 823 604	182 630 740
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 518 274	1 650 697
		<u>184 341 878</u>	<u>184 281 437</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>184 341 878</b>	<b>184 281 437</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		209 297	138 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	118 856	100 739
		<u>328 153</u>	<u>239 430</u>
<b>Kassa och bank</b>	7	<b>7 012 475</b>	<b>8 435 075</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 340 628</b>	<b>8 674 505</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>191 682 506</b>	<b>192 955 942</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature on the left, and initials "MA", "OH", "AL" on the right. A small number "6" is written below the initials.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		144 182 364	144 182 364
Upplåtelseavgifter		4 806 942	4 806 942
Fond för yttre underhåll		1 918 717	1 332 955
		<u>150 908 023</u>	<u>150 322 261</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-3 557 138	-2 346 598
Årets resultat		-1 336 684	-624 778
		<u>-4 893 822</u>	<u>-2 971 376</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>146 014 201</u>	<u>147 350 885</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	44 110 478	44 110 478
		<u>44 110 478</u>	<u>44 110 478</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		353 902	446 814
Skatteskulder		279 238	272 705
Övriga skulder		118 745	2 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	805 942	772 764
		<u>1 557 827</u>	<u>1 494 579</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>191 682 506</u>	<u>192 955 942</u>

KA  
LH  
AK  
del 7



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1(K3).

### 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.

Anläggningstillgångar	Anskaffningsår	Anskaffningsvärde	% per år
Materiella anläggningstillgångar:			
-Byggnad	2010	108 753 044	(viktad) 1,4%
<i>Ombyggnader</i>			
-Takombyggnad	2013	1 915 751	6,7%
-Portar	2013	455 992	5,0%
-Gästlägenhet	2016	238 070	5,0%
		111 362 857	
<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%
Kallmangel, torkskåp	2015	47 975	20,0%
Torkskåp	2016	51 156	20,0%
Installation av Aprus bokning	2016	49 809	10,0%
		2 320 846	

### Fordringar

Upptas 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 anspråktagande 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.

Kr  
OKS  
M  
LNU  
8  
OK  
AL

### 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

	2016	2015
Årsavgifter	3 583 416	3 583 416
Hyror	2 520 040	2 515 199
Panter & Överlåtelse	18 617	16 002
Övriga intäkter	750	2 210
Övernattningsslägenhet	6 250	-
<b>Summa</b>	<b>6 129 073</b>	<b>6 116 827</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	124 008	125 028
Städning	104 862	108 675
Tillsyn, besiktning, kontroller	46 457	33 821
Trädgårdsskötsel	96 556	104 706
Snöskottning	127 931	53 150
Reparationer	283 468	236 060
El	293 063	301 679
Uppvärmning	933 458	902 298
Vatten	263 337	255 695
Sophämtning	192 850	181 679
Försäkringspremier	75 766	72 441
Fastighetsavgift bostäder	136 944	134 244
Fastighetsskatt lokaler	4 820	3 230
Övriga fastighetskostnader	75 772	47 366
Kabel-tv/Bredband/IT	93 458	116 866
Revisionsarvoden	13 813	13 406
Kostn styrelsemöten/årsstämma	3 250	3 498
Förbrukningsinventarier	21 606	79 599
Förvaltningsarvode	314 763	306 533
Panter och överlåtelse	17 045	15 998
Garagekostnader	155 924	138 559
Juridiska åtgärder	39 745	22 125
Övriga externa tjänster	48 444	45 588
<b>Summa</b>	<b>3 467 340</b>	<b>3 302 244</b>

K  
AKO MK CA  
AND R  
K  
9

### Not 3 Personalkostnader

#### Löner, arvoden och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	129 218	133 588
Sociala kostnader	41 858	41 973
<b>Summa</b>	<b>171 076</b>	<b>175 561</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	111 362 857	111 124 787
-Mark	75 565 836	75 565 836
-Pågående ombyggnad	2 256 304	607 638
-Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4 667 521	-2 985 553
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 530 813	-1 530 813
-Årets avskrivningar ombyggnad	-163 059	-151 155
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>182 823 604</b>	<b>182 630 740</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	80 415 000	79 240 000
Mark	64 067 000	60 083 000
	<b>144 482 000</b>	<b>139 323 000</b>
Bostäder	144 000 000	139 000 000
Lokaler	482 000	323 000
	<b>144 482 000</b>	<b>139 323 000</b>

### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden maskiner o inventarier		
Vid årets början		
-Inventarier	1 867 381	1 819 406
-Årets anskaffning	51 156	47 975
	<b>1 918 537</b>	<b>1 867 381</b>
-Installationer	352 500	352 500
-Årets anskaffning	49 809	-
	<b>402 309</b>	<b>352 500</b>
Ackumulerade avskrivningar enl plan:		
Vid årets början	-569 184	-351 008
-Årets avskrivning enl plan	-233 388	-218 176
	<b>-802 572</b>	<b>-569 184</b>
	<b>1 518 274</b>	<b>1 650 697</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Lee  
K  
10

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Skötselavtal hissar	18 750	15 625
IT och bredband	18 297	18 184
Avfall	5 711	-
Securitas	-	2 685
Övrigt	10 274	-
Försäkring	59 574	56 494
Förskottsbelagd moms	6 250	7 751
	<b>118 856</b>	<b>100 739</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Nordea	5 570 113	6 766 714
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	1 442 362	1 668 361
	<b>7 012 475</b>	<b>8 435 075</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Nordbanken Hypotek	2017-10-03	0,39%	3 021 144		3 021 144
Nordbanken Hypotek	2020-06-17	1,90%	10 000 000		
Nordbanken Hypotek	2018-06-20	1,20%	5 000 000		
Nordbanken Hypotek	2017-07-17	0,30%	5 544 667		
Nordbanken Hypotek			-		20 544 667
Nordbanken Hypotek	2019-10-01	2,10%	20 544 667		20 544 667
			<b>44 110 478</b>	<b>-</b>	<b>44 110 478</b>

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

#### Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

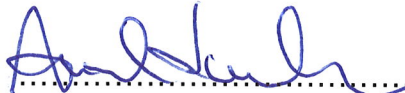
### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	495 243	498 672
Räntor	97 939	101 248
Grontmij	39 395	-
Elkostnader	36 304	37 441
Fjärrvärme	130 188	125 783
Avfall	-	2 407
Städ	6 873	-
Övrigt	-	7 213
	<b>805 942</b>	<b>772 764</b>


MA  
sk. sec  
11  
AA  
A


## Underskrifter

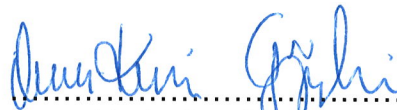
2017-04-19

  
.....  
Anders Lundstedt

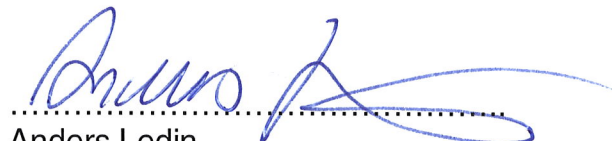
  
..... MF  
Mattias Häggquist

  
.....  
Cecilia Linde


  
.....  
Robert Assfahany

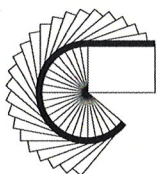
  
.....  
Anna-Karin Gärdin

  
.....  
Kristian Torhagen

  
.....  
Anders Ledin

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-19

  
.....  
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 2016.

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 2016 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 på fel.

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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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. Våra 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 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 2016 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelser 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 2017-04-19

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor