

Årsredovisning för

**Brf Nipfjället 10**

769617-8685

Räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Nipfjället 10 (769617-8685) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

## 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 Bagge..... Ledamot  
Robert Assfahany..... Ledamot  
Kristian Thorhagen..... Ledamot  
Anders Ledin ..... Ledamot  
Lo-Bengula Bodin..... Suppleant  
Magnus Rusk .....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 2015-04-19. På stämman deltog 27 hushåll. Föreningen hade vid årets (2015) slut 125 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.



## Lägenheter och lokaler

Fastigheten tillträdades av föreningen den 13 oktober 2010. 4 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 m<sup>2</sup>, varav 8 112 m<sup>2</sup> 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 skotts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Avgifterna har höjts med 0 % under 2015.

### Arvoden

På årsstämman 2014 fastställdes styrelsens arvode för 2015 till tre basbelopp.

### Budget för år 2016

Budgeten för år 2016 visar ett negativt resultat med anledning av att ommålning av trapphuset som var planerat till 2015 blir utfört i början av 2016 och därmed budgeteras denna kostnad 2016 som även låg i budget 2015

Ingen avgiftsförändring 2016 (0 %).

### Nytt redovisningsregelverk 2014 tillämpas i årsredovisningen för 2015

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

Resultat och ställning (tKr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6116	6062	6166	5916
Rörelseresultat (f-avskr)	2225	2040	2423	2032
Res. Efter avskr	325	149	1810	1633
Res. Efter avskr och fin. poster	-625	-1371	247	89
Balansomslutning	192 955	193 594	195 622	195 213
Fond för yttre underhåll	1333	1284	866	481

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Ombyggnad och underhåll

### Underhållsplan

Styrelsen har därefter fastställt en omarbetad underhållsplan, enligt följande

2016	Reparation garaget, målning trapphus, stamspolning, förändringar utemiljön, byte av spiskåpor hyresrätter, gästlägenhet för uthyrning
2017	Förändring utemiljö, renovering hyreslägenheter
2018	Renovering hyreslägenheter

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2010	--
2011	Utbyten av samtliga låscylindrar.
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

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 139 323 000)

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

### Förslag till vinstdisposition

*Föreningsstämman har att ta ställning till:*

Balanserat resultat föregående år	-2 346 598
Årets resultat	<u>-624 778</u>
	-2 971 376

*Styrelsens förslag till disposition:*

Återföring från fond för yttre underhåll	-414 238
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>- 3 557 138</u>
	-2 971 376

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

LD  
UKB MH A  
OA KJ

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>6 116 827</u>	<u>6 062 170</u>
		6 116 827	6 062 170
Driftskostnader	2	-3 302 244	-3 470 520
Underhåll		-414 238	-368 886
Personalkostnader	3	-175 561	-182 922
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<u>2 224 604</u>	<u>2 039 842</u>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 900 144	-1 890 549
<b>Rörelseresultat</b>		<u>324 640</u>	<u>149 293</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 847	46 260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-985 265	-1 566 652
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-624 778</u>	<u>-1 371 099</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-624 778</u>	<u>-1 371 099</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-624 778</u>	<u>-1 371 099</u>

[Signature]
   
 dw MH
   
 at KT

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	182 630 740	183 892 530
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 650 697	1 820 898
		<u>184 281 437</u>	<u>185 713 428</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>184 281 437</u>	<u>185 713 428</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	5 014
Övriga fordringar		138 691	141 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	100 739	116 967
		<u>239 430</u>	<u>263 203</u>
<b>Kassa och bank</b>	7	8 435 075	7 617 405
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 674 505</u>	<u>7 880 608</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>192 955 942</u>	<u>193 594 036</u>

Handwritten notes in blue ink:

Handwritten signature  
du MA  
OA #

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		144 182 364	144 182 364
Upplåtelseavgifter		4 806 942	4 806 942
Fond för yttre underhåll		1 332 955	1 283 872
		<u>150 322 261</u>	<u>150 273 178</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-2 346 598	-926 415
Årets resultat		-624 778	-1 371 099
		<u>-2 971 376</u>	<u>-2 297 514</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>147 350 885</u>	<u>147 975 664</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	44 110 478	44 110 478
		<u>44 110 478</u>	<u>44 110 478</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		446 814	228 295
Skatteskulder		272 705	269 071
Övriga skulder		2 296	101 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	772 764	908 701
		<u>1 494 579</u>	<u>1 507 894</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>192 955 942</u>	<u>193 594 036</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

## Ansvarsförbindelser

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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%
		<u>111 124 787</u>	
<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%
		<u>2 219 881</u>	

### 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.

*Handwritten signatures and initials:*  
[Signature] she A  
[Signature] M  
[Signature] AS [Signature]



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 583 416	3 478 362
Hyror	2 515 199	2 555 257
Panter & Överlåtelse	16 002	16 651
Försäkringsersättning	-	11 900
Övriga intäkter	2 210	-
<b>Summa</b>	<b>6 116 827</b>	<b>6 062 170</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	125 028	118 784
Städning	108 675	101 155
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 821	30 618
Trädgårdsskötsel	104 706	123 903
Snöskottning	53 150	6 591
Reparationer	236 060	505 626
El	301 679	282 019
Uppvärmning	902 298	919 268
Vatten	255 695	250 952
Sophämtning	181 679	175 327
Försäkringspremier	72 441	70 880
Fastighetsavgift bostäder	134 244	131 436
Fastighetsskatt lokaler	3 230	3 230
Övriga fastighetskostnader	47 366	57 705
Kabel-tv/Bredband/IT	116 866	94 394
Revisionsarvoden	13 406	11 538
Kostn styrelsemöten/årsstämma	3 498	9 524
Förbrukningsinventarier	79 599	49 787
Förvaltningsarvode	306 533	289 876
Panter och överlåtelse	15 998	16 651
Garagekostnader	138 559	144 294
Juridiska åtgärder	22 125	43 506
Övriga externa tjänster	45 588	33 456
<b>Summa</b>	<b>3 302 244</b>	<b>3 470 520</b>

UKO  
6  
du  
NH A  
OA

### Not 3 Personalkostnader

#### Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	133 588	133 200
Övriga arvoden	-	7 143
Sociala kostnader	41 973	42 579
<b>Summa</b>	<b>175 561</b>	<b>182 922</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	111 124 787	111 148 387
-Korrigerig av byggnadsvärde	-	-23 600
-Mark	75 565 836	75 582 236
-Korrigerig av markvärde	-	-16 400
-Pågående ombyggnad	607 638	187 460
-Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 985 553	-1 303 585
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 530 813	-1 530 813
-Årets avskrivningar ombyggnad	-151 155	-151 155
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>182 630 740</b>	<b>183 892 530</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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 och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden maskiner o inventarier		
Vid årets början		
-Inventarier	1 819 406	725 001
-Årets anskaffning	47 975	20 811
-Omfört från pågående ombyggnad	-	1 073 594
	<u>1 867 381</u>	<u>1 819 406</u>
-Installationer	352 500	-
-Årets anskaffning	-	352 500
	<u>352 500</u>	<u>352 500</u>
Ackumulerade avskrivningar enl plan:		
Vid årets början	-351 008	-142 427
-Årets avskrivning enl plan	-218 176	-208 581
	<u>-569 184</u>	<u>-351 008</u>
	<u>1 650 697</u>	<u>1 820 898</u>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Skötselavtal hissar	15 625	15 625
IT och bredband	18 184	18 179
Vatten	-	17 106
Securitas	2 685	2 509
Försäkring	56 494	53 610
Förskottsbetald moms	7 751	9 938
	<u>100 739</u>	<u>116 967</u>

### Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Nordea	6 766 714	6 732 680
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	1 668 361	884 725
	<u>8 435 075</u>	<u>7 617 405</u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Not 8 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	1 283 872	-926 415	-1 371 099	147 975 664
Disposition enligt stämmobeslut			49 083	-1 420 183	1 371 099	
Årets resultat					-624 778	-624 779
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>144 182 364</b>	<b>4 806 942</b>	<b>1 332 955</b>	<b>-2 346 598</b>	<b>-624 778</b>	<b>147 350 885</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
Nordbanken Hypotek		0,50%	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		0,50%	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>44 110 478</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	498 672	499 728
Räntor	101 248	163 848
Sociala avgifter		-
Elkostnader	37 441	37 733
Fjärrvärme	125 783	141 820
Avfall	2 407	-
Reparationer	-	44 619
Städ	-	5 632
Skötselkostnader	-	9 899
Övrigt	7 213	5 422
	<u>772 764</u>	<u>908 701</u>

### Underskrifter

2016-03-01



Anders Lundstedt



Cecilia Bagge



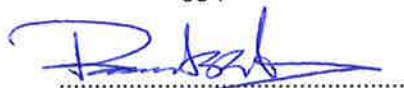
Anna-Karin Gärdin



Anders Ledin



Mattias Häggqvist



Robert Assfahany

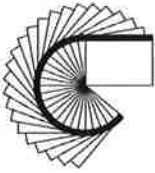


Kristian Thorhagen

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-30



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 2015.

#### 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 2015 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 2015.

#### 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 ersättningsskyldig 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 30 mars 2016

Daniel Johansson  
Auktoriserad revisor