

Årsredovisning för

**Brf Nipfället 10**

769617-8685

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Nipfjället 10 (769617-8685) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till och med 2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsens säte är Stockholms kommun, Stockholms län.

Mattias Häggquist..... Ledamot + Ordf.

Anders Ledin..... Ledamot

Cecilia Linde..... Ledamot

Lovisa Stenbäcken-Stjärnlöf..... Ledamot

Robert Assfahany..... Ledamot

Therese Pomares Lindé..... Ledamot

Camilla Ödquist..... Suppleant

Erika Hed..... Suppleant

Madeleine Danielsson..... 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 2017-04-23. På stämman deltog 32 hushåll, varav en via fullmakt. Föreningen hade vid årets (2017) slut 125 medlemmar fördelat på 85 hushåll.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden samt 1 årsstämma.

### Väsentliga händelser under året

I mars år 2017 startades en omfattande renovering av föreningens garage. Renoveringen pågår till och med mars år 2018. I och med renoveringen har garaget varit stängt för uthyrning. Föreningen har därför en lägre omsättning under år 2017 jämfört med tidigare år.

Föreningen har tagit ett nytt lån på 10 mkr. Detta lån har tagits för att finansiera renoveringen av garaget.

Den av stämman valda ledamoten Anders Lundstedt självmant avsade sig styrelseuppdraget fr.o.m. 2017-09-01.

MP LSS ok  
du NH JA

## 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 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
23	lägenheter, hyresrätt	1 666
108		8 112

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 8 158 kvm, varav 8 112 kvm utgör lägenhetsyta. Taxeringsvärdet uppgår till 144 482 000 kr, varav byggnadens värde är 80 415 000 kr.

De hyresrätter som föreningen äger och som sägs upp, säljs löpande. Intäkterna från försäljningarna går till föreningen.

På föreningens fastighet finns 119 parkeringsplatser i garage. Från och med den 1 oktober 2012 administreras garaget av Fastighetsägarna på föreningens uppdrag. Under år 2017 har en omfattande renovering pågått i garaget och blir klart under år 2018.

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

## Förvaltning

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

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Avgifterna har höjts med 0 % under år 2017.

### Arvoden

På årsstämman 2016 fastställdes styrelsens arvode för år 2017 till tre prisbasbelopp. För 2016 betalades arvodet ut med felaktigt avdrag för skatt och togs upp som en fordran i år 2016 årsbokslut. Denna fordran har reglerats i detta årsbokslut.

Föreningen har också utsett en valberedning. För år 2017 utgick deras arvoden till 13 000 kr.

### Budget

Budgeten för år 2018 visar ett nollresultat före planerliga avskrivningar.

MP LSS cd.  
de MH  
M

**Avgiftsförändring**

Ingen avgiftsförändring 2018 (0 %).

**Flerårsöversikt resultat**

Resultat och ställning (tKkr)	2017	2016	2015	2014*
Nettoomsättning	5 685	6 129	6 116	6 062
Rörelseresultat (före avskr)	1 320	1 302	2 225	2 040
Resultat efter avskr	-603	-625	325	149
Res. efter avskr och fin. poster	-1 385	-1 337	-625	-1 371
Balansomslutning	201 718	191 682	192 955	193 594
Fond för yttre underhåll	1 428	1 919	1 333	1 284

Rörelseresultatet (före avskr.) visar ett positivt resultat på 1 320 tkr. Detta resultat visar att de intäkter föreningen fått från avgifter och hyror täcker de löpande kostnaderna föreningen har haft under året.

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

**Förändring eget kapital**

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- lätelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	144 182 364	4 806 942	1 918 717	-3 557 138	-1 336 684	146 014 201
Disposition enligt stämmobeslut			-490 385	-846 299	1 336 684	
Årets resultat					-1 385 956	-1 385 956
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>144 182 364</b>	<b>4 806 942</b>	<b>1 428 332</b>	<b>-4 403 437</b>	<b>-1 385 956</b>	<b>144 628 245</b>

MP LSS del.  
del MT  
MT

## Ombyggnad och underhåll

### Underhållsplan

Styrelsen har därefter fastställt en omarbetad underhållsplan, enligt följande:

2018	Förändring uteplatser och utemiljö, hissar, renovering hyreslägenheter, cykelförråd, grovsoprum, vanvattencirkulationssystem
2019	Förändringar utemiljö, renovering hyreslägenheter, uppgradering gruppanslutning fiber, omkittning fönster, ventilationskontroll (ovk)
2020	Förändringar utemiljö, renovering hyreslägenheter, stamspolning

### 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
2016	Målning trapphus, stamspolning, gästlägenhet för uthyrning
2017	Pågående renovering av garage, ventilationsrengöring

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 kr).

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	-4 403 437
Årets resultat	<u>-1 385 956</u>
	-5 789 393

Styrelsens förslag till disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	433 446
Balanseras i ny räkning	<u>-6 222 839</u>
	-5 789 393

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

MP  
LSS  
d.n.  
MH  
M

### Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	1	5 685 728	6 129 073
Övriga rörelseintäkter		974	1 949
		<u>5 686 702</u>	<u>6 131 022</u>
Driftskostnader	2	-4 026 064	-3 467 340
Underhåll		-164 775	-1 190 385
Personalkostnader	3	-175 000	-171 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 924 716	-1 927 260
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-603 853</u>	<u>-625 039</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289	4 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 392	-715 817
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 385 956</u>	<u>-1 336 684</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 385 956</u>	<u>-1 336 684</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 385 956</u>	<u>-1 336 684</u>

MP  
LSS ex  
Kor MT  
JA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	191 928 740	182 823 604
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 290 034	1 518 274
		<u>193 218 774</u>	<u>184 341 878</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>193 218 774</u>	<u>184 341 878</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		362 737	209 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	80 556	118 856
		<u>443 293</u>	<u>328 153</u>
<i>Kassa och bank</i>	7	8 055 985	7 012 475
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 499 278</u>	<u>7 340 628</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>201 718 052</u>	<u>191 682 506</u>

MP  
LSS  
de MT  
PA

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		144 182 364	144 182 364
Upplåtelseavgifter		4 806 942	4 806 942
Fond för yttre underhåll		1 428 332	1 918 717
		<u>150 417 638</u>	<u>150 908 023</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-4 403 437	-3 557 138
Årets resultat		-1 385 956	-1 336 684
		<u>-5 789 393</u>	<u>-4 893 822</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>144 628 245</u>	<u>146 014 201</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>54 110 478</u>	<u>44 110 478</u>
		54 110 478	44 110 478
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 896 826	353 902
Skatteskulder		160 113	279 238
Övriga skulder		41 881	118 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>880 509</u>	<u>805 942</u>
		2 979 329	1 557 827
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>201 718 052</u>	<u>191 682 506</u>

MP - LSS  
ckf.  
And Mf  
NA



## 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 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.

MP LSS edo  
Ler NH  
04

### 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

	2017	2016
Årsavgifter	3 586 917	3 583 416
Hyror	1 973 965	2 520 040
Panter & Överlåtelse	23 023	18 617
Försäkringsersättning	76 323	-
Övriga intäkter	-	750
Övernattningslägenhet	25 500	6 250
<b>Summa</b>	<b>5 685 728</b>	<b>6 129 073</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	125 907	124 008
Städning	116 061	104 862
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 075	46 457
Trädgårdsskötsel	128 580	96 556
Snöskottning	124 198	127 931
Reparationer	838 538	283 468
El	294 406	293 063
Uppvärmning	916 821	933 458
Vatten	287 402	263 337
Sophämtning	193 044	192 850
Försäkringspremier	80 287	75 766
Fastighetsavgift bostäder	142 020	136 944
Fastighetsskatt lokaler	4 820	4 820
Övriga fastighetskostnader	33 151	75 772
Kabel-tv/Bredband/IT	95 835	93 458
Revisionsarvoden	20 125	13 813
Kostn styrelsemöten/årsstämma	3 535	3 250
Förbrukningsinventarier	14 751	21 606
Förvaltningsarvode	369 264	314 763
Panter och överlåtelse	24 565	17 045
Garagekostnader	85 514	155 924
Juridiska åtgärder	68 557	39 745
Övriga externa tjänster	25 608	48 444
<b>Summa</b>	<b>4 026 064</b>	<b>3 467 340</b>

MP

LSS

ck

MT

du

ps

### Not 3 Personalkostnader

#### Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	133 000	129 218
Sociala kostnader	42 000	41 858
<b>Summa</b>	<b>175 000</b>	<b>171 076</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	111 362 857	111 362 857
-Mark	75 565 836	75 565 836
-Pågående ombyggnad	13 057 916	2 256 304
-Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-6 361 393	-4 667 521
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 533 420	-1 530 813
-Årets avskrivningar ombyggnad	-163 056	-163 059
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>191 928 740</b>	<b>182 823 604</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	80 415 000	80 415 000
Mark	64 067 000	64 067 000
	144 482 000	144 482 000
Bostäder	144 000 000	144 000 000
Lokaler	482 000	482 000
	144 482 000	144 482 000

MP LSS

col.

MT

du PA

### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden maskiner o inventarier		
Vid årets början		
-Inventarier	1 918 537	1 867 381
-Årets anskaffning	-	51 156
	1 918 537	1 918 537
-Installationer	402 309	352 500
-Årets anskaffning	-	49 809
	402 309	402 309
Akkumulerade avskrivningar enl plan:		
Vid årets början	-802 572	-569 184
-Årets avskrivning enl plan	-228 240	-233 388
	-1 030 812	-802 572
	<b>1 290 034</b>	<b>1 518 274</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Skötselavtal hissar	-	18 750
IT och bredband	18 417	18 297
Avfall	-	5 711
Brandkontoret	62 139	10 274
Försäkring	-	59 574
Förskottsbelagd moms	-	6 250
	<b>80 556</b>	<b>118 856</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea	5 900 850	5 570 113
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	2 155 135	1 442 362
	<b>8 055 985</b>	<b>7 012 475</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Nordbanken Hypotek	2018-10-03	0,475%	3 021 144		3 021 144
Nordbanken Hypotek	2020-06-17	1,90%	10 000 000		10 000 000
Nordbanken Hypotek	2018-06-20	1,20%	5 000 000		5 000 000
Nordbanken Hypotek	2018-07-17	0,43%	5 544 667		5 544 667
Nordbanken Hypotek	2021-05-12	1,10%	10 000 000		-
Nordbanken Hypotek	2019-10-01	2,10%	20 544 667		20 544 667
			<b>54 110 478</b>	-	<b>44 110 478</b>

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "SS", "LSS", and "MTH".

---

<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>

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

GP  
LSS  
dell  
col.  
NA  
01

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	458 800	495 243
Räntor	107 613	97 939
Sweco	15 948	39 395
Elkostnader	16 331	36 304
Beräknat styrelsearvode	133 000	-
Fjärrvärme	136 110	130 188
Städ	12 707	6 873
	<b>880 509</b>	<b>805 942</b>

2017-12-31  
2016-12-31  
Luleå  
PP 255  
M  
M  
M

## Underskrifter

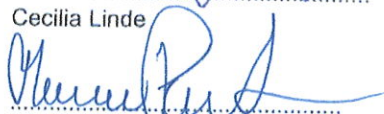
2018-04-04



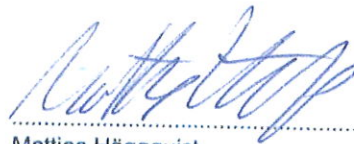
Anders Ledin



Cecilia Linde



Therese Pomares Lindé



Mattias Häggquist



Robert Assfahany

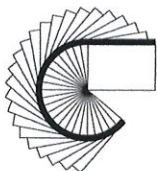


Lovisa Stenbäcken Stjernlöf

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-04



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 2017.

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 2017 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 avveckla verksamheten.

#### 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 på fel, 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 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 mina uttalanden. Risken 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. 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2018-04-04

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor