

Årsredovisning för  
**Brf Nipfjället 10**  
769617-8685  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Nipfjället 10 (769617-8685) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till och med 2018-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Styrelse

Styrelsens säte är Stockholms kommun, Stockholms län.

Mattias Häggquist	Ordförande
Tommy Engqvist	Ledamot
Lovisa Stenbäcken-Stjärnlöf	Ledamot
Therese Pomares Lindé	Ledamot
Henrik Zachrisson	Ledamot
Camilla Ödquist	Ledamot
Robert Assfahany	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 Marie Bildhjerd och Mats Dahlberg

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-22. På stämman deltog 28 hushåll, varav en via fullmakt. En extra föreningsstämma hölls 2018-06-03 med anledning av godkännande av nya stadgar. Föreningen har under 2018 justerat stadgarna för att dessa skall vara i överensstämmelse med nya lagar. Föreningen hade vid årets (2018) slut 124 st medlemmar fördelat på 85 hushåll.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden, 1 årsstämma samt en extra föreningsstämma.

Handwritten signatures and initials: M, LSS, T, F, KZ, and a circled signature.

## Väsentliga händelser under året

På föreningens fastighet finns 121 parkeringsplatser i garage. Under år 2017-2018 har en omfattande renovering av garaget pågått, vilken avslutades i april 2018.

Under år 2018 har ett antal lägenheter drabbats av vattenskador orsakade av läckage i rör som hör till VVC-systemet (varmvattenscirkulation). Eftersom det är vattenledningar som sprungit läck har det varit föreningens ansvar att återställa skadade lägenheter. Styrelsen har därför beslutat att under 2019 ersätta det gamla systemet.

Spolning av föreningens horisontella samlingsledningar för avlopp utfördes hösten 2018.

## 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. Sex 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 m<sup>2</sup>, varav 8 112 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Taxeringsvärdet uppgår till 144 482 000 kr varav byggnadens värde är 80 415 000 kr.

På föreningens fastighet finns 121 parkeringsplatser i garage, varav 115 st är bilplatser och 6 st är MC-platser. Från och med den 1 oktober 2012 administreras garaget av Fastighetsägarna på föreningens uppdrag. Under år 2017-2018 har en omfattande renovering av garaget pågått.

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.

VP  
LSS  
MT  
TE  
KZ

# Ekonomi

## Avgifter och hyror

Avgifterna har höjts med 0 % under år 2018.

## Arvoden

På årsstämman år 2018 fastställdes styrelsens arvode för år 2018 till tre basbelopp exklusive sociala avgifter.

Föreningen har också utsett en valberedning. För 2018 utgick deras arvoden till 13 000 kr exklusive sociala avgifter.

## Budget

Budgeten för år 2019 visar ett nollresultat före planenliga avskrivningar.

## Avgiftsförändring

Ingen avgiftsförändring år 2019 (0 %).

## Flerårsöversikt resultat

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 000	5 685	6 129	6 116
Rörelseresultat (före avskr)	1 451	1 320	1 302	2 225
Resultat efter avskr	-735	-603	-625	325
Res. efter avskr och fin. poster	-1 580	-1 385	-1 337	-625
Balansomslutning	198 518	201 718	191 682	192 955
Fond för yttre underhåll	1 861	1 428	1 919	1 333

## Förändring eget kapital

### Bundet eget kapital

### Fritt eget kapital/Ansamlad förlust

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	144 182 364	4 806 942	1 428 332	-4 403 437	-1 385 956	144 628 245
Disposition enligt stämmobeslut			433 446	-1 819 402	1 385 956	
Årets resultat					-1 593 930	-1 593 930
Belopp vid årets utgång	144 182 364	4 806 942	1 861 778	-6 222 839	-1 593 930	143 034 315

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "TS", "MH", "TE", and "JE".

# Ombyggnad och underhåll

Styrelsen har därefter fastställt en omarbetad underhållsplan, enligt följande:

2019	Byte av VVC-system, förändringar utemiljö, renovering hyreslägenheter, ventilationskontroll (ovk), uppgradering gruppanslutning fiber.
2020	Förändringar utemiljö, renovering hyreslägenheter, stamspolning, tätning av fönster, renovering cykelförråd, renovering av grovsoprom
2021	Förändringar utemiljö, renovering hyreslägenheter, tätning av garagetak gård 78-80

## 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	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
2018	Färdigställande renovering av garage, stamspolning

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	-6 222 839
Årets resultat	<u>-1 593 930</u>
	-7 816 769

Styrelsens förslag till disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-128 471
Avsättning till fond för yttre underhåll	700 000
Balanseras i ny räkning	<u>-8 388 298</u>
	-7 816 769

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

LSS MY  
P TE  
8/2

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 000 955	5 685 728
Övriga rörelseintäkter		-	974
		<u>6 000 955</u>	<u>5 686 702</u>
Driftskostnader	2	-4 229 979	-4 026 064
Underhåll		-128 471	-164 775
Personalkostnader	3	-204 238	-175 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 186 892	-1 924 716
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-748 625</u>	<u>-603 853</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	3 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-845 320	-785 392
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 593 930</u>	<u>-1 385 956</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 593 930</u>	<u>-1 385 956</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 593 930</u>	<u>-1 385 956</u>

LSS  
MP  
MH  
TE  
8/2

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	195 275 609	191 928 740
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 056 634	1 290 034
		<u>196 332 243</u>	<u>193 218 774</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>196 332 243</u>	<u>193 218 774</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 472	-
Övriga fordringar		16 466	362 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	110 977	80 556
		<u>130 915</u>	<u>443 293</u>
<b>Kassa och bank</b>	7	2 055 148	8 055 985
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 186 063</u>	<u>8 499 278</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>198 518 306</u>	<u>201 718 052</u>

VP  
LSS  
TE  
M  
J

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<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		1 861 778	1 428 332
		<u>150 851 084</u>	<u>150 417 638</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-6 222 839	-4 403 437
Årets resultat		-1 593 930	-1 385 956
		<u>-7 816 769</u>	<u>-5 789 393</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>143 034 315</u>	<u>144 628 245</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>54 110 478</u>	<u>54 110 478</u>
		54 110 478	54 110 478
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		345 826	1 896 826
Skatteskulder		19 440	160 113
Övriga skulder		72 746	41 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>935 501</u>	<u>880 509</u>
		1 373 513	2 979 329
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>198 518 306</u>	<u>201 718 052</u>



## 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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsår</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
<b>Materiella anläggningstillgångar:</b>			
-Byggnad	2010	108 753 044	(viktad) 1,4%
<b>Ombyggnader</b>			
-Takombyggnad	2013	1 915 751	6,7%
-Portar	2013	455 992	5,0%
-Gästlägenhet	2016	238 070	5,0%
-Garage	2018	18 358 277	1,4%
		<u>129 721 134</u>	
<b>Maskiner, inventarier och installationer</b>			
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 Aptus bokning	2016	49 809	10,0%
		<u>2 320 846</u>	

### 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.

UP DE MA  
255  
JTE  
M

### 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

	2018	2017
Årsavgifter	3 578 572	3 586 917
Hyror	2 379 432	1 973 965
Panter & Överlåtelser	6 826	23 023
Försäkringsersättning	-	76 323
Övriga intäkter	1 875	-
Övernattningslägenhet	34 250	25 500
<b>Summa</b>	<b>6 000 955</b>	<b>5 685 728</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	136 924	125 907
Städning	124 344	116 061
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 558	33 075
Trädgårdsskötsel	113 979	128 580
Snöskottning	162 501	124 198
Reparationer	1 006 636	838 538
El	334 787	294 406
Uppvärmning	929 432	916 821
Vatten	301 556	287 402
Sophämtning	206 029	193 044
Försäkringspremier	82 852	80 287
Fastighetsavgift bostäder	144 396	142 020
Fastighetsskatt lokaler	4 820	4 820
Övriga fastighetskostnader	25 291	33 151
Kabel-tv/Bredband/IT	90 547	95 835
Revisionsarvoden	41 125	20 125
Kostn styrelsemöten/årsstämma	2 231	3 535
Förbrukningsinventarier	9 038	14 751
Förvaltningsarvode	326 085	369 264
Panter och överlåtelser	4 095	24 565
Garagekostnader	79 248	85 514
Juridiska åtgärder	24 163	68 557
Övriga externa tjänster	34 342	25 608
<b>Summa</b>	<b>4 229 979</b>	<b>4 026 064</b>

### Not 3 Personalkostnader

#### Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	148 074	133 000
Sociala kostnader	56 164	42 000
<b>Summa</b>	<b>204 238</b>	<b>175 000</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

MP TE MA J12  
LSS

#### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	129 721 134	111 362 857
-Mark	75 565 836	75 565 836
-Pågående ombyggnad	-	13 057 916
<b>-Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-8 057 869	-6 361 393
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 533 420	-1 533 420
-Årets avskrivningar ombyggnad	-420 072	-163 056
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>195 275 609</b>	<b>191 928 740</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	80 415 000	80 415 000
Mark	64 067 000	64 067 000
	<u>144 482 000</u>	<u>144 482 000</u>
Bostäder	144 000 000	144 000 000
Lokaler	482 000	482 000
	<u>144 482 000</u>	<u>144 482 000</u>

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden maskiner o inventarier</b>		
Vid årets början		
-Inventarier	1 918 537	1 918 537
-Årets anskaffning	-	-
	<u>1 918 537</u>	<u>1 918 537</u>
-Installationer	402 309	402 309
	<u>402 309</u>	<u>402 309</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enl plan:</b>		
Vid årets början	-1 030 812	-802 572
-Årets avskrivning enl plan	-233 400	-228 240
	<u>-1 264 212</u>	<u>-1 030 812</u>
	<b>1 056 634</b>	<b>1 290 034</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
IT och bredband	15 848	18 417
Brandkontoret	62 138	62 139
Kontroller	24 044	-
Bevakningstjänster Securitas	3 206	-
Förskottsbetald moms	5 741	-
	<u>110 977</u>	<u>80 556</u>

LP TE 10/12  
100

## Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	900 158	5 900 850
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	1 154 990	2 155 135
	<b>2 055 148</b>	<b>8 055 985</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Nordbanken Hypotek	2020-09-16	1,0%	3 021 144		3 021 144
Nordbanken Hypotek	2020-06-17	1,90%	10 000 000		10 000 000
Nordbanken Hypotek	2022-06-15	1,20%	5 000 000		5 000 000
Nordbanken Hypotek	2019-07-17	0,61%	5 544 667		5 544 667
Nordbanken Hypotek	2021-05-12	1,10%	10 000 000		10 000 000
Nordbanken Hypotek	2019-10-01	2,10%	20 544 667		20 544 667
			<b>54 110 478</b>	-	<b>54 110 478</b>

## 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>	<b>58 634 000</b>	<b>58 634 000</b>

## Ansvarsförbindelser

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

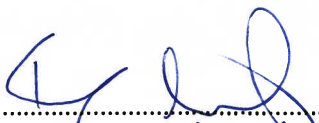
## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bankavgifter	943	-
Förutbetalda hyror och avgifter	476 427	458 800
Räntor	101 050	107 613
Sweco	2 048	15 948
Elkostnader	37 502	16 331
Beräknat revisionsarvode	21 000	-
Beräknat styrelsearvode	147 213	133 000
Fjärrvärme	130 463	136 110
Reparationer	11 304	-
Städ	7 551	12 707
	<b>935 501</b>	<b>880 509</b>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "NP", "TB", "MA", and "JTC".

## Underskrifter

2019-03-19



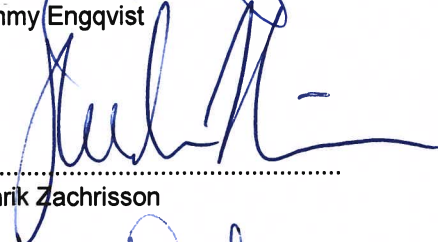
.....

Tommy Engqvist



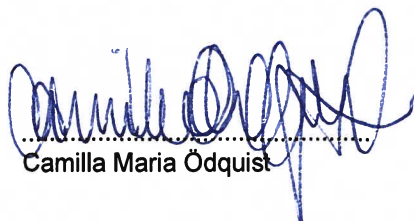
.....

Mattias Häggquist




.....

Henrik Zachrisson



.....

Camilla Maria Ödquist



.....

Therese Pomares Lindé



.....

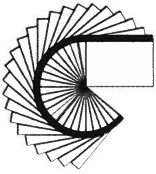
Lovisa Stenbäcken Stjernlöf

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-19



.....

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 2018.

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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 misstag, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2018 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 19 mars 2019

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor