

Årsredovisning för
Brf Nipfjället 10
769617-8685
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	10-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 10 (769617-8685) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
85	lägenheter, bostadsrätt	6 446
23*	lägenheter, hyresrätt	1 666
120	Antal garageplatser	3 400

*En av dessa hyresrätter har sagts upp och ska omvandlas till bostadsrätt.

Av 120 parkeringsplatser är 114 st bilplatser och 6 st MC-platser. Från och med den 1 oktober 2012 administreras garaget av Fastighetsägarna på föreningens uppdrag. 2019-12-31 var 111 av de 120 platserna uthyrda, varav 57 var uthyrda till externa hyresgäster.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-28. På stämman deltog 22 medlemmar, varav två via fullmakt.



Styrelsen har utgjorts av:

Mattias Häggquist	Ordförande
Mikael Rosholm	Ledamot
Lovisa Stenbäcken-Stjärnlöf	Ledamot
Barbara Engdahl	Ledamot
Henrik Zachrisson	Ledamot
Camilla Ödquist	Ledamot
Sara Karimi	Ledamot
Erika Hed	Suppleant
Fredric Grapensparr	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Johansson med Niclas Adersten som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Marie Bildhjerd och Mats Dahlberg

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2010	--
2011	Utbyten av samtliga låscylindrar.
2012	Stamspolning, utbyte av entréportar, utbyte av tvättmaskiner
2013	Reparation av taket, 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
2019	Start av VVC-reparationer, installation av ny garageport.

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 192 103 000 kr). Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen.

Större framtida planerade underhåll efter omarbetad underhållsplan

År	Åtgärd
2020	Byte av VVC-system, förändringar utemiljö, renovering hyreslägenheter, ventilationskontroll (ovk), stamspolning, tätning av fönster, renovering cykelförråd, renovering av grovsoprum.
2021	Förändringar utemiljö, renovering hyreslägenheter,
2022	Förändringar utemiljö, renovering hyreslägenheter, tätning och omisolering och tätning av garagetak gård 78-80

Handwritten signatures and initials:
JZE, SA, and other illegible marks.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2019 har problem med skador orsakade av vatten- och avloppsläckor fortsatt. Under året har som tidigare beslutats därför upphandling och uppstart av projekt syftande till reparation av det så kallade VVC-systemet (varmvattenscirkulation) genomförts.

Föreningens avtalade gruppanslutning av lägenhetsfiberanslutningarna mot operatören Bahnhof startades i november.

Garageporten till Nipfjällsgaraget byttes i början på året.

En av hyresrättslägenheterna sades upp under hösten och återgick till föreningens förfogande, med avsikt att säljas som bostadsrätt (pågående).

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 123 st. Under året har 15 st tillkommit samt 15 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 123 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Fastighetsförvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Lokalvård: ABSS

Fastighetsskötsel: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Trädgårdsskötsel: Mark och Landskapsteknik AB

Ekonomi

Avgifterna har höjts med 0% under år 2019.

På årsstämman år 2019 fastställdes styrelsens arvode för år 2019 till tre basbelopp exklusive sociala avgifter. Föreningen har också utsett en valberedning. För 2019 utgick deras arvoden till 13 000 kr exklusive sociala avgifter.

Budgeten för år 2020 visar ett nollresultat före planerliga avskrivningar.

Avgifterna höjdes från och med 2020-01-01 med 150 kr per hushåll.

MA
LSS
SIL
R
K

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tKr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 405	6 000	5 685	6 129
Rörelseresultat (före avskr)	1 591	1 451	1 320	1 302
Resultat efter avskrivning	-611	-735	-603	-625
Res. efter avskr och fin. poster	-1 413	-1 580	-1 385	-1 337
Balansomslutning	197 028	198 518	201 718	191 682
Fond för yttre underhåll	2 433	1 861	1 428	1 919

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse -avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 182 364	4 806 942	1 861 778	-6 222 839	-1 593 930	143 034 315
<i>Resultatdisp. enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			571 529	-571 529		
Balanseras i ny räkning					1 593 930	
Årets resultat					-1 412 610	-1 412 610
Belopp vid årets utgång	144 182 364	4 806 942	2 433 307	-8 388 298	-1 412 610	141 621 705

JK Res
MA
Sic

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-8 388 298
Årets resultat	-1 412 610
Totalt	<hr/> -9 800 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	700 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-442 122
Balanseras i ny räkning	-10 058 786
Totalt	<hr/> -9 800 908

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

MA JZ
Pno
LSS SK
000

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 404 943	6 000 955
Övriga rörelseintäkter		488	-
		<u>6 405 431</u>	<u>6 000 955</u>
Driftskostnader	2	-4 183 170	-4 229 979
Underhåll	3	-442 122	-128 471
Personalkostnader	4	-189 356	-204 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 201 313	-2 186 892
Rörelseresultat		<u>-610 530</u>	<u>-748 625</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 268	-845 320
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 412 609</u>	<u>-1 593 930</u>
Resultat före skatt		<u>-1 412 609</u>	<u>-1 593 930</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-1 412 610</u>	<u>-1 593 930</u>

MA
JE
R
SE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	193 354 550	195 275 609
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	855 222	1 056 634
		<u>194 209 772</u>	<u>196 332 243</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>194 209 772</u>	<u>196 332 243</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63 976	3 472
Övriga fordringar		13 141	16 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	94 991	110 977
		<u>172 108</u>	<u>130 915</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	2 646 439	2 055 148
Summa omsättningstillgångar		<u>2 818 547</u>	<u>2 186 063</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>197 028 319</u>	<u>198 518 306</u>

MA JH
LSS su Ros

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<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		2 433 307	1 861 778
		<u>151 422 613</u>	<u>150 851 084</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-8 388 298	-6 222 839
Årets resultat		-1 412 610	-1 593 930
		<u>-9 800 908</u>	<u>-7 816 769</u>
Summa eget kapital		<u>141 621 705</u>	<u>143 034 315</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	54 110 478	54 110 478
		<u>54 110 478</u>	<u>54 110 478</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		302 500	345 826
Skatteskulder		48 786	19 440
Övriga skulder		46 689	72 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	898 161	935 501
		<u>1 296 136</u>	<u>1 373 513</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>197 028 319</u>	<u>198 518 306</u>

JK
NA
Res
[Signature]

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%
Garage	2018	18 358 277	1,4%
		<hr/>	
		129 721 134	
<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%
Torkskåp	2016	51 156	20,0%
Installation av Aptus bokning	2016	49809	10,0%
Tvättmaskin	2019	46409	10,0%
		<hr/>	
		2 319 280	

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.

Handwritten signatures and initials: LSS, SE, Pors, and others.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4% procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 577 515	3 578 572
Hyror	2 786 280	2 379 432
Panter & Överlåtelse	17 898	6 826
Övriga intäkter	-	1 875
Övernattningslägenhet	23 250	34 250
Summa	6 404 943	6 000 955

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	172 932	136 924
Städning	123 675	124 344
Tillsyn, besiktning, kontroller	49 217	45 558
Trädgårdsskötsel	115 785	113 979
Snöskottning	176 675	162 501
Reparationer	825 002	1 006 636
El	363 860	334 787
Uppvärmning	933 195	929 432
Vatten	308 660	301 556
Sophämtning	205 054	206 029
Försäkringspremier	84 337	82 852
Fastighetsavgift bostäder	148 716	144 396
Fastighetsskatt lokaler	41 030	4 820
Övriga fastighetskostnader	82 646	25 291
Kabel-tv/Bredband/IT	84 285	90 547
Revisionsarvoden	22 063	41 125
Kostn styrelsemöten/årsstämma	3 901	2 231
Förbrukningsinventarier	1 352	9 038
Förvaltningsarvode	329 583	326 085
Panter och överlåtelse	22 553	4 095
Garageförvaltning	-	79 248
Juridiska åtgärder	22 138	24 163
Övriga externa tjänster	66 511	34 342
Summa	4 183 170	4 229 979

Not 3 Underhåll

	2019	2018
Planerade underhåll	221 088	50 115
Gemensamma utrymmen	46 253	37 671
Installationer	14 065	-
Hissar	18 000	-
Lås	20 693	-
Garage	122 023	-
Stampsplöning	-	40 685
	442 122	128 471

Handwritten signatures and initials:
 Rus
 HZ
 M
 54

Not 4 Personalkostnader

Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	139 420	148 074
Sociala kostnader	49 936	56 164
Summa	189 356	204 238

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	129 721 134	129 721 134
-Mark	75 565 836	75 565 836
-Pågående ombyggnad	32 433	-
-Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-10 011 361	-8 057 869
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 533 420	-1 533 420
-Årets avskrivningar ombyggnad	-420 072	-420 072
Redovisat värde vid årets slut	193 354 550	195 275 609
Taxeringsvärde		
Byggnader	94 997 000	80 415 000
Mark	97 106 000	64 067 000
	192 103 000	144 482 000
Bostäder	188 000 000	144 000 000
Lokaler	4 103 000	482 000
	192 103 000	144 482 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden maskiner o inventarier		
Vid årets början		
-Maskiner	46 409	-
-Inventarier	1 918 537	1 918 537
-Årets anskaffning	-	-
	1 964 946	1 918 537
-Installationer	402 309	402 309
-Årets anskaffning	-	-
	402 309	402 309
Akkumulerade avskrivningar enl plan:		
Vid årets början	-1 264 212	-1 030 812
-Årets avskrivning enl plan	-247 821	-233 400
	-1 512 033	-1 264 212
Redovisat värde vid årets slut	855 222	1 056 634

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'LSS', 'MA', and 'R'.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
IT och bredband	-	15 848
Brandkontoret	82 515	62 138
Kontroller	-	24 044
Bevakningstjänster Securitas	5 816	3 206
Förskottsbetald moms	6 660	5 741
	94 991	110 977

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	899 546	900 158
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	1 746 893	1 154 990
	2 646 439	2 055 148

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	2020-09-16	1,0%	3 021 144		3 021 144
Nordea Hypotek	2020-06-17	1,90%	10 000 000		10 000 000
Nordea Hypotek	2022-06-15	1,20%	5 000 000		5 000 000
Nordea Hypotek	2020-07-17	0,62%	5 544 667		5 544 667
Nordea Hypotek	2021-05-12	1,10%	10 000 000		10 000 000
Nordea Hypotek	2024-09-18	0,85%	20 544 667		20 544 667
			54 110 478	-	54 110 478

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bankavgifter	-	943
Förutbetalda hyror och avgifter	341 759	476 427
Tillgodo boende	1 597	-
Räntor	106 795	101 050
Avarn	20 693	2 048
Elkostnader	48 367	37 502
Beräknat revisionsarvode	21 500	21 000
Beräknat styrelsearvode	152 420	147 213
Fjärrvärme	116 225	130 463
Avfall	32 238	-
Reparationer	22 855	11 304
Vatten och avlopp	25 966	-
Städning	7 746	7 551
Summa	898 161	935 501

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "JRE", "Su Da", and "MA".

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	58 634 000	58 634 000
Summa ställda säkerheter	58 634 000	58 634 000

Not 12 Ansvarsförbindelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En av föreningens hyresrätter har blivit uppsagd och kommer att omvandlas till bostadsrätt.

Projektet för den läckande VVC-anläggningen kommer att fortsätta under 2020.

JR
LSS
MH
SZ
Rno

Underskrifter

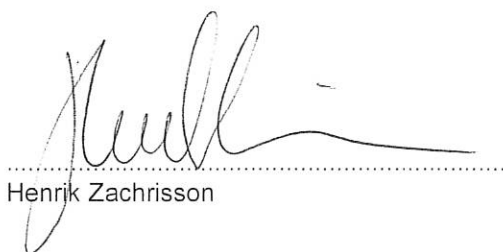
2020 - 04 - 08



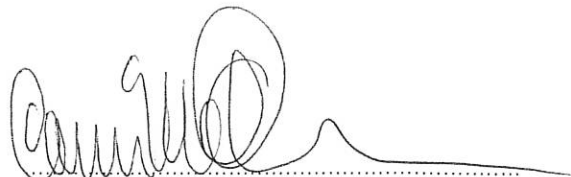
Mattias Häggquist
Ordförande



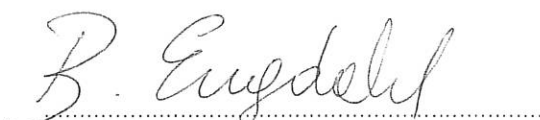
Mikael Rosholm




Henrik Zachrisson



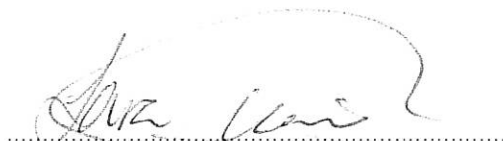
Camilla Ödquist



Barbara Engdahl

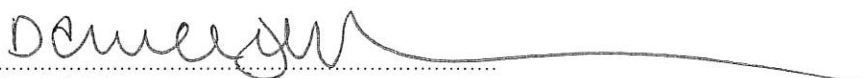


Lovisa Stenbäcken Stjernlöf

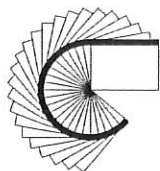


Sara Karimi

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 08



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 2019.

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 2019 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 misstag.

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 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 revisionssed 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. Risken 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 2019 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 2020-04-08



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor