

Årsredovisning 2020

BRF NIPFJÄLLET 17

769616-4453



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NIPFJÄLLET 17

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-04-18.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nipfjället 17 på adressen Kebnekaisevägen 3 i Bromma. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 19 bostadsrätter om totalt 932 kvm och 1 lokal om 48 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mette Bjerstedt	Ordförande
Helena Hermansson	Ledamot
Birgitta Lindström	Ledamot
Jakob Good	Suppleant
Sara Malmgren	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2016	Injusteringsarbete av värmesystemet har fortsatt
2017	Injusteringsarbete av värmesystemet har fortsatt
2017	Byte av hängrännor och takpannor
2018	Installation av inpasseringssystem i portar.
2018	Underhåll av tomt i form av beskärning och fällning av träd.
2018	Påbörjad renovering av läckande tackluckor. Arbete klart 2019.
2019	Beskärning av träd
2019	Byte av torkaggregat i tvättstugan

2019	Igensvetsning av fasadluckor
2019	Stamspolning
2019	Lagning av betongtrappa
2019	Påbörjad fönsterrenovering, arbetet fortsätter in i 2020
2020	Fönsterrenovering avslutad
2020	Ny pergola uppförd

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Årsavgiften höjdes med 3% likt tidigare år.

FASTIGHET

För ett par år sedan upprättade föreningen en långsiktig underhållsplan med hjälp av K&B Förvaltning som sträcker sig över de kommande 30 åren. Underhållsplanen fungerar som ett stöd i planeringen och förvaltningen av framtida underhåll och tar upp nödvändiga och väsentliga investeringar. Arbetet i underhållsplanen följts i allt väsentligt, dels för att bibehålla fastighetens värde, men också för att möjliggöra en ökning av fastighetens värde.

Underhållsarbetet enligt den upprättade underhållsplanen har fortsatt under 2020. Den högt prioriterade fönsterrenoveringen som startats upp i slutet av 2019, slutfördes under 2020.

Under 2020 investerade vi också i vår utemiljö. Vi vet att många uppskattar uteplatsen och då den gamla pergolan sett sina bästa dagar uppförde vi en ny och större pergola. En trädgårdsgrupp startades också upp på initiativ av bostadsrättsinnehavare vilket vi tycker är roligt. En del inköp har gjorts för att underlätta arbetet i trädgården.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	993	975	949	968
Resultat efter fin. poster	-132	-195	-127	-87
Soliditet, %	71	72	72	72
Yttre fond	536	488	446	405
Taxeringsvärde	28 816	28 816	22 701	22 701
Bostadsyta, kvm	932	932	932	932
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	724	703	683	747
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 736	8 414	8 414	8 414
Genomsnittlig skuldränta, %	1,75	1,79	1,82	1,85
Belåningsgrad, %	27,42	26,85	26,58	26,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	20 351	-	-	20 351
Upplåtelseavgifter	3 145	-	-	3 145
Fond, yttre underhåll	488	-	47	536
Balanserat resultat	-2 118	-195	-47	-2 360
Årets resultat	-195	195	-132	-132
Eget kapital	21 672	0	-132	21 540

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 360
Årets resultat	-132
Totalt	-2 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	47
Balanseras i ny räkning	-2 539
	-2 492

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	993	975
Rörelseintäkter		1	1
Summa rörelseintäkter		994	976
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-540	-584
Övriga externa kostnader	7	-47	-65
Personalkostnader	8	-85	-79
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-314	-301
Summa rörelsekostnader		-986	-1 030
RÖRELSERESULTAT		8	-54
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-140	-141
Summa finansiella poster		-140	-141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-132	-195
ÅRETS RESULTAT		-132	-195

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	29 698	29 207
Summa materiella anläggningstillgångar		29 698	29 207

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

29 698 29 207

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		12	10
Övriga fordringar	11	14	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	50	43
Summa kortfristiga fordringar		77	67

Kassa och bank

Kassa och bank		574	922
Summa kassa och bank		574	922

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

651 989

SUMMA TILLGÅNGAR

30 349 30 196

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 496	23 496
Fond för yttre underhåll		536	488
Summa bundet eget kapital		24 032	23 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 360	-2 118
Årets resultat		-132	-195
Summa fritt eget kapital		-2 492	-2 313
SUMMA EGET KAPITAL		21 540	21 672
Avsättningar			
Avsättningar		455	455
Summa avsättningar		455	455
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	7 842
Summa långfristiga skulder		0	7 842
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 142	0
Leverantörsskulder		79	94
Skatteskulder		5	4
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	127	128
Summa kortfristiga skulder		8 354	227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 349	30 196

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	922	830
Resultat efter finansiella poster	-132	-195
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	314	301
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	182	106
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10	-10
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15	-4
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	158	92
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-806	0
Kassaflöde från investeringar	-806	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	300	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-348	92
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	574	922

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nipfjället 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-5 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	203	199
Hysesintäkter, lokaler	66	67
Hysesintäkter, p-platser	9	9
Årsavgifter, bostäder	675	656
Övriga intäkter	41	45
Summa	994	976

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2020	2019
Besiktning och service	12	3
Fastighetsskötsel	2	3
Trädgårdsarbete	7	5
Övrigt	3	3
Summa	24	14

NOT 4, REPARATIONER

	2020	2019
Reparationer	98	149
Summa	98	149

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2020	2019
Fastighetsel	33	39
Sophämtning	13	7
Uppvärmning	192	200
Vatten	42	49
Summa	280	295

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2020	2019
Bredband	63	62
Fastighetsförsäkringar	25	23
Fastighetsskatt	38	36
Kabel-TV	13	5
Summa	139	126

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	3
Juridiska kostnader	0	3
Kameral förvaltning	33	31
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	12	26
Summa	47	65

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	30	23
Sociala avgifter	14	14
Styrelsearvoden	40	40
Övriga personalkostnader	0	2
Summa	85	79

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	140	141
Summa	140	141

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 934	30 934
Årets inköp	806	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 740	30 934
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 727	-1 427
Årets avskrivning	-314	-301
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 042	-1 727
Utgående restvärde enligt plan	29 698	29 207
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 857</i>	<i>8 857</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 796	15 796
Taxeringsvärde mark	13 020	13 020
Summa	28 816	28 816

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	14	14
Summa	14	14

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	3	15
Försäkringspremier	9	8
Förvaltning	16	8
Kabel-TV	6	2
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9
Summa	50	43

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2021-01-25	1,93 %	4 500	4 500
Swedbank	2021-02-25	0,96 %	2 800	3 000
Swedbank	2021-01-28	0,99 %	342	342
Swedbank	2021-03-11	1,19 %	500	
Summa			8 142	7 842

Varav kortfristig del

8 142

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	84	83
Uppvärmning	24	26
Utgiftsräntor	6	9
Vatten	8	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	3
Summa	127	128

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000

Underskrifter

Bomma 2021-05-01 - -

Ort och datum

Birgitta Lindström

Birgitta Lindström
Ledamot

Mette Bjerstedt

Mette Bjerstedt
Ordförande

Helena Hermansson

Helena Hermansson
Ledamot

Jakob Good

Jakob Good
Suppleant

Sara Malmgren

Sara Malmgren
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 20

Jonas Malmström

Jonas Malmström
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmöte i Bostadsrättsföreningen Nipfjället 17 org nr: 769616-4453

Undertecknad har granskar årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 17.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger Bostadsrättsföreningens finansiella ställning mellan 2020-01-01 – 2020-12-31 en rättvisande bild och dess finansiella resultat för året är enligt redovisningsdagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens alla delar.

Därför tillstyrker jag att årsmötet fastställer resultat och balansräkningen.

Därmed anser jag mig med rimlig säkerhet kunna uttala mig om förvaltningen av revisionen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat alla beslut som tagits, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har gjort någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

De revisionsbevis styrelsen har inlämnat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar samt tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Stockholm 2021-04-20



JONAS MALMSTRÖM