

Årsredovisning

för

Brf Nipfjället 5

716421-6298

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Nipfjället 5, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsförening Nipfjället 5 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger och förvaltar en fastighet belägen på Kebnekaisevägen 18-22, Bromma. Under 2012 har föreningen antalet medlemmar 26 (28).

Finansiell status

Föreningen har lån hos Stadshypotek. I dagsläget är ett av tre lån bundet med fast ränta t.o.m. 2014-03-01.

Den 1 april 2012 höjdes månadsavgiften för samtliga bostadsrätter med 3 %. Detta är en indexhöjning som tar stöd i det rådande inflationsläget (KPI) och syftar till att ekonomin långsiktigt ska bibehålla föreningens goda ekonomi.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Nipfjället 5. Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 21 bostadsrätter. Föreningen upplåter 4 parkeringsplatser med arrenderätt.

Lägenhetsfördelning:

- 12 st 1 rum och kök á 41m².
- 9 st 2 rum och kök

Den totala boytan är ca 992 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid 2012 års slut 26 medlemmar fördelade på 21 lägenheter. Vid årets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna. Under året har 5 st överlåtelser skett till ett snittpris på 38 633 kr/m². Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Föreningen har kostnadsfritt dragit in ett kabel/fibernet/stadsnät via Stokab/Stockholm Stad. Gällande eventuell indragning av fiber till respektive lägenhet kommer styrelsen att informera och diskutera kostnadsalternativen för detta på årsmötet i juni 2013. Föreningen har haft två städdagar under 2012. För att säkerställa planering av framtida underhåll av fastigheten, kommer föreningens underhållsplan förnyas under år 2013. En extern konsult kommer bistå i arbetet med att ta fram en ny underhållsplan.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna (aktier i UBC AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. UBC AB har 10 000 aktier och Brf Nipfjället har den 29 januari 2013 tilldelats 14 antal aktier.

Vid värderingen åsattes aktierna ett indikativt och teoretiskt värde om 3 400 - 4 100 kronor per aktie, med ett mittvärde om 3 700 kronor. Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,81	3,29	1,88	2,51	4,00
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	3 707	3 761	3 805	3 832	3 845
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	27,04	27,43	27,76	37,04	37,16
Fastighetens belåningsgrad %	46,01	46,38	46,20	46,52	44,91
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	740	707	658	658	731

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		734 394	701 637
Hysesintäkter		16 100	16 800
Övriga rörelseintäkter		-1	1
Summa nettoomsättning		750 493	718 438
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-8 475	-4 622
Periodiskt underhåll		0	-17 724
Driftskostnader	2	-361 034	-331 371
Administrationskostnader	3	-76 665	-51 746
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	4	-28 665	-27 342
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-474 839	-432 805
Avskrivning byggnad		-110 582	-123 564
Avskrivningar övrigt		-38 446	-25 464
Summa avskrivningar		-149 028	-149 028
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		126 626	136 605
Ränteintäkter		1 888	1 298
Räntekostnader		-141 029	-123 537
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50	-206
Summa kapitalnetto		-139 191	-122 445
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 565	14 160
ÅRETS RESULTAT		-12 565	14 160

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	7 040 916	7 164 480
Ombyggnad soprum		47 782	57 338
Fastighetsförbättringar		138 510	154 418
Summa materiella anläggningstillgångar		7 227 208	7 376 236
Summa anläggningstillgångar		7 227 208	7 376 236
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		67 199	26 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	26 360	34 792
Avräkningskonto förvaltare		670 359	602 387
Summa kortfristiga fordringar		763 918	664 169
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 804	3 230
Summa kassa och bank		2 804	3 230
Summa omsättningstillgångar		766 722	667 399
SUMMA TILLGÅNGAR		7 993 930	8 043 635

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		22 416	22 416
Upplåtelseavgift		3 455 240	3 455 240
Kapitaltillskott		167 104	126 304
Summa bundet eget kapital		3 644 760	3 603 960
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		500 019	526 658
Årets resultat		-12 565	14 160
Summa fritt eget kapital		487 454	540 818
Summa eget kapital		4 132 214	4 144 778
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		3 629 610	3 677 614
Summa långfristiga skulder		3 629 610	3 677 614
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		48 000	53 036
Leverantörsskulder		27 957	28 560
Skatteskulder		56 007	54 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	100 142	85 488
Summa kortfristiga skulder		232 106	221 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 993 930	8 043 635
 Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		3 942 800	3 942 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 389 440 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Byggnadens avskrivningsprocent är 1,5 per år.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Löpande reparationer	-4 714	4 311
VA	6 201	311
Underhåll av installationer	6 988	0
	8 475	4 622

2 Driftskostnader	2012	2011
Fastighetsskötsel	19 318	9 443
Trädgårdsskötsel	1 185	0
Städning Entreprenad	33 183	13 343
El	16 873	19 323
Uppvärmning	166 657	176 060
Vatten	21 253	16 290
Sophämtning	23 027	18 061
Fastighetsförsäkring	10 350	9 514
Tomträttsavgäld	65 700	65 700
Bredband	3 488	3 408
Förbrukningsmaterial	0	229
	361 034	331 371

3 Administrationskostnader	2012	2011
Arvode förvaltning	37 252	37 027
Fuktutredning källare	6 626	0
Övr förvaltningskostnader	1 625	1 375
Bolagsverket	900	900
Föreningsavgifter	7 392	1 865
Telefon & porto	1 613	1 988
Kreditupplysning, KFM-avgifter	1 538	875
Styrelsearvode	0	5 995
Revisionsarvode extern revisor	19 250	999
Kontorsmaterial	469	0
Föreningsstämma/medlemsmöten	0	722
	76 665	51 746

4 Fastighetsskatt	2012	2011
Kommunal fastighetsavgift	28 665	27 342

Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsskatt, framgår av annan not.

5 Byggnader och mark	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 207 490	9 207 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 207 490	9 207 490
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 043 010	-1 919 446
Årets avskrivningar	-123 564	-123 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 166 574	-2 043 010
Utgående redovisat värde	7 040 916	7 164 480
Taxeringsvärden byggnader	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	13 600 000	13 600 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar	2 654	2 389
Sthlm Markkontor	16 425	16 425
UBC	7 281	9 313
Fastighetsägarna funktionskontroll fjv	0	6 665
	26 360	34 792

7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre reparationsfonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 416	3 455 240	126 304	526 658	14 160
Disposition av föregående års resultat:			40 800	-26 640	-14 160
Årets resultat					-12 565
Belopp vid årets utgång	22 416	3 455 240	167 104	500 018	-12 565

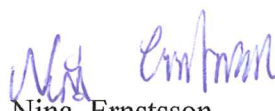
8 Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
Handelsbanken Stadshypotek rörlig	1 258 284	1 258 284
Handelsbanken Stadshypotek, rörlig	1 161 043	1 258 283
Handelsbanken Stadshypotek 4,19% ffd 2014-03-01	1 258 283	1 214 083
Kortfristig del av lån	-48 000	-53 036
	3 629 610	3 677 614

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna rev.arvoden	9 997	1 998
Upplupna styrelsearvoden	5 995	5 995
Upplupna räntekostnader	7 978	5 711
Övr uppl kostn och förutb int.	32 832	21 913
Hyses- och avgiftsfordringar	43 340	49 872
	100 142	85 489

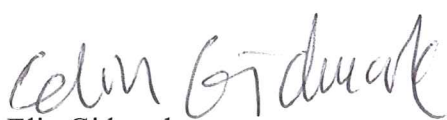
Stockholm den / 2013



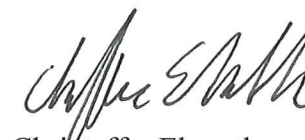
Sif Ribbe



Nina Ernstsson



Elin Gidmark



Christoffer Ekeröth



Pax Engström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 20130529



Per Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nipfjället 5
Org.nr 716421-6298

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nipfjället 5 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nipfjället 5 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-05-24

Per Nilsson
Auktoriserad revisor



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International