

Årsredovisning

för

Brf Nipfjället 5

716421-6298

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Nipfjället 5, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Siffror inom parentes är fjolårets information.

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.

Finansiell status

Föreningen har lån hos Stadshypotek. Två av lånen är rörliga och ett av de tre lånen är bundet med fast ränta t.o.m 2014-03-01.

Ingen förändring av månadsavgiften har skett under året.

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 2013 års slut 25 (26) medlemmar fördelade på 21 lägenheter. Vid årets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna. Under året har 4 (5) överlåtelser skett till ett snittpris på 39 099 (38 633) kr/m². Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna (aktier i Fastum UBC Förvaltning AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. Fastum UBC Förvaltning AB har 14 309 aktier och Brf Nipfjället har den 29 januari 2013 tilldelats 14 aktier. Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

Föreningen har haft två städdagar under 2013

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Swedavia kommer att utföra bulleråtgärder på föreningens fastighet, som bekostas av Swedavia. Detta innebär nya luftventiler och lamell på fönster. Swedavia har uppmätt bullernivåerna i de enskilda lägenheterna och åtgärderna varierar beroende på de uppmätta bullernivåerna i lägenheterna. Styrelsen kommer ta beslut om hur föreningen praktiskt skall hantera detta under år 2014. Eventuella åtgärder beräknas ske under 2015.

Styrelsen har fått in offerter från företag som tar fram en ny underhållsplan och beslut om vilket företag det blir samt uppdatering av underhållsplanen kommer att ske under 2014.

Ett utav föreningens tre lån som hade förfallodag den 1 mars 2014 har nu en betydligt lägre ränta och detta innebär en stor minskning av ränteutgifter på ca 17.000 kr för 2014.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	3,11	3,81	3,29	1,88	2,51
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	3 654	3 707	3 761	3 805	3 832
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	23,54	27,04	27,43	27,76	37,04
Fastighetens belåningsgrad %	45,19	46,01	46,38	46,20	46,52
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	745	740	707	658	658

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma, 2013-06-02 följande sammansättning:

Nina Ernstsson	Ledamot	Ordförande
Sara Snabb	Ledamot	Sekreterare
Elin Gidmark	Ledamot	Kassör
Pax Engström	Ledamot	Gårds-/Husansvarig
Christoffer Ekeroth	Ledamot	(avgått under 2013 på grund av flytt)
Peter Edvardsson	Suppleant	(avgått under 2013 på grund av flytt)
Sif Ribbe	Suppleant	
Gunilla Brandtler	Suppleant	

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		739 512	734 394
Hysesintäkter		17 500	16 100
Övriga rörelseintäkter		1	-1
Summa nettoomsättning		757 013	750 493
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-7 013	-8 475
Driftskostnader	2	-342 294	-361 034
Administrationskostnader	3	-66 732	-76 665
Fastighetskatt/fastighetsavgift	4	-25 410	-28 665
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-441 449	-474 839
Avskrivning byggnad		-110 582	-110 582
Avskrivningar övrigt		-38 446	-38 446
Summa avskrivningar		-149 028	-149 028
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		166 536	126 626
Resultat från aktier och andelar		26 600	0
Ränteintäkter		1 091	1 888
Räntekostnader		-113 672	-141 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393	-50
Summa kapitalnetto		-86 374	-139 191
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		80 162	-12 565
ÅRETS RESULTAT		80 162	-12 565

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	6 917 352	7 040 916
Ombyggnad soprum		38 226	47 782
Fastighetsförbättringar		122 602	138 510
Summa materiella anläggningstillgångar		7 078 180	7 227 208
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	6	26 600	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	0
Summa anläggningstillgångar		7 104 780	7 227 208
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		73 452	67 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 104	26 360
Avräkningskonto förvaltare		810 863	670 359
Summa kortfristiga fordringar		913 419	763 918
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 171	2 804
Summa kassa och bank		3 171	2 804
Summa omsättningstillgångar		916 590	766 722
SUMMA TILLGÅNGAR		8 021 370	7 993 930

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		22 416	22 416
Upplåtelseavgift		3 455 240	3 455 240
Yttre reparationsfond		167 104	167 104
Summa bundet eget kapital		3 644 760	3 644 760
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		487 454	500 019
Årets resultat		80 162	-12 565
Summa fritt eget kapital		567 616	487 454
Summa eget kapital		4 212 376	4 132 214
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		3 571 530	3 629 610
Summa långfristiga skulder		3 571 530	3 629 610
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		53 040	48 000
Leverantörsskulder		27 051	27 957
Skatteskulder		54 075	56 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	103 298	100 142
Summa kortfristiga skulder		237 464	232 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 021 370	7 993 930
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 1,3 per år.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Löpande reparationer	5 673	-4 714
VA	0	6 201
Underhåll av installationer	0	6 988
Trädgårdskostnader	1 340	0
	7 013	8 475

2 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel	18 514	19 318
Trädgårdsskötsel	0	1 185
Städning Entreprenad	25 225	33 183
El	17 837	16 873
Uppvärmning	161 417	166 657
Vatten	17 246	21 253
Sophämtning	20 224	23 027
Fastighetsförsäkring	11 254	10 350
Tomträttsavgäld	65 700	65 700
Bredband	2 629	3 488
Städdag/aktivitet	1 369	0
Förbrukningsmaterial	879	0
	342 294	361 034

3 Administrationskostnader	2013	2012
Arvode förvaltning	37 751	37 252
Fuktutredning källare	1 500	6 626
Övr förvaltningskostnader	2 000	1 625
Bolagsverket	0	900
Föreningsavgifter	5 008	7 392
Telefon & porto	1 878	1 613
Kreditupplysning, KFM-avgifter	3 891	1 538
Revisionsarvode extern revisor	11 706	19 250
Kontorsmaterial	0	469
Styrelsearvode	2 998	0
	66 732	76 665

4 Fastighetsskatt	2013	2012
Kommunal fastighetsavgift	25 410	28 665

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

Brf Nipfjället 5
716421-6298

9(10)

5 Byggnader och mark	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 207 490	9 207 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 207 490	9 207 490
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 166 574	-2 043 010
Årets avskrivningar	-123 564	-123 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 290 138	-2 166 574
Utgående redovisat värde	6 917 352	7 040 916
Taxeringsvärden byggnader	8 000 000	7 200 000
Taxeringsvärden mark	7 400 000	6 400 000
	15 400 000	13 600 000

6 Långfristiga värdepappersinnehav	Bokfört värde
Fastum UBC Förvaltning AB, 556730-0883, 14 á 1900 kr	26 600

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar	2 867	2 654
Sthlm Markkontor	16 425	16 425
Fastum UBC	9 812	7 281
	29 104	26 360

8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre repara-tionsfonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 416	3 455 240	167 104	500 018	-12 565
Disposition av föregående års resultat:				-12 565	12 565
Årets resultat					80 162
Belopp vid årets utgång	22 416	3 455 240	167 104	487 453	80 162

9 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Handelsbanken Stadshypotek rörlig	1 258 284	1 258 284
Handelsbanken Stadshypotek, rörlig	1 108 003	1 161 043
Handelsbanken Stadshypotek 4,19% ffd 2014-03-01	1 258 283	1 258 283
Kortfristig del av lån	-53 040	-48 000
	3 571 530	3 629 610

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna styrelsearvoden	5 995	5 995
Upplupna räntekostnader	5 655	7 978
Övr uppl kostn och förutb int.	28 706	32 832
Förutbetalda avgifter och hyror	52 945	43 340
Ber arvode för revision extern	9 998	9 998
	103 299	100 143

Stockholm den 25/5 2014



Sara Snabb



Sif Ribbe
tjänstgörande suppleant



Elin Gidmark



Pax Engström

Revisorspåteckning

Baker Tilly Stint AB

Vår revisionsberättelse har lämnats den . 2014-06-01



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 2013.

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 2013-12-31 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 2013.

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 revisionssed 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 2014- 06 - 01

Per Nilsson
Auktoriserad revisor

