

Årsredovisning 2022

BRF NIPFJÄLLET 17

769616-4453



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NIPFJÄLLET 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 2 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 932 kvm och 1 lokal om 48 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Francesco Regali	Ordförande
Mette Bjerstedt	Ledamot
Axel Fyreskär	Ledamot
Katarina Wright	Ledamot
Anna-Karin Joelsson	Ledamot
Jonas Malmström	Revisor

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2016 Injusteringsarbete av värmesystemet har fortsatt
- 2017 Injusteringsarbete av värmesystemet har fortsatt
- 2017 Byte av hänggrännor 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
2021	Gjutning av ny trappa till Kebnekaisevägen 1
2021	Inköp av två stycken nya tvättmaskiner
2021	Inköp av ny torktumlare
2022	Hyseslägenhet omvandlades till bostadsrätt
2022	Balkongbesiktning genomförd
2022	Nytt fjärrvärmesystem installerat
2022	Ommålning av trapphus påbörjades, arbetet fortsätter in i 2023

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Årsavgiften höjdes med 4% för medlemmar och 6% för hyresgäster.

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 2022.

Under året har vi utöver det lagt mycket arbete och fokus på hur vi kan förbättra värmen i föreningen.

Under 2022 har vi att bytt fjärrvärmesystem.

Under 2022 har arbetet med att måla om föreningens trapphus påbörjats, detta arbete kommer slutföras 2023.

Balkongbesiktning av samtliga balkonger har genomförts under 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	982	996	993	975	949
Resultat efter fin. poster	-809	-414	-132	-195	-127
Soliditet, %	76	74	71	72	72
Yttre fond	630	583	536	488	446
Taxeringsvärde	37 161	28 816	28 816	28 816	22 701
Bostadsyta, kvm	1 078	1 078	932	932	932
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	743	707	724	703	683
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 553	7 553	8 736	8 414	8 414
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	1,09	1,75	1,79	1,82
Belåningsgrad, %	28,14	27,77	27,42	26,85	26,58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	21 434	-	-	21 434
Upplåtelseavgifter	6 323	-	-	6 323
Fond, yttre underhåll	583	-	47	630
Balanserat resultat	-2 539	-414	-47	-3 000
Årets resultat	-414	414	-416	-416
Eget kapital	25 387	0	-416	24 970

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 000
Årets resultat	-416
Totalt	<u>-3 416</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	112
Balanseras i ny räkning	-3 528
	<u>-3 416</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		982	996
Rörelseintäkter		4	1
Summa rörelseintäkter		986	997
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-759	-654
Övriga externa kostnader	7	-68	-185
Personalkostnader	8	-91	-84
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406	-399
Summa rörelsekostnader		-1 324	-1 322
RÖRELSERESULTAT		-338	-325
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-80	-89
Summa finansiella poster		-78	-89
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-416	-414
ÅRETS RESULTAT		-416	-414

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	29 324	29 317
Maskiner och inventarier	11	79	103
Summa materiella anläggningstillgångar		29 403	29 420
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 403	29 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	10
Övriga fordringar	12	15	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63	59
Summa kortfristiga fordringar		84	84
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 288	4 675
Summa kassa och bank		4 288	4 675
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 372	4 759
SUMMA TILLGÅNGAR		33 775	34 179

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 756	27 756
Fond för yttre underhåll	630	583
Summa bundet eget kapital	28 387	28 340

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 000	-2 539
Årets resultat	-416	-414
Summa fritt eget kapital	-3 416	-2 953

SUMMA EGET KAPITAL

24 970 25 387

Avsättningar

Avsättningar	455	455
Summa avsättningar	455	455

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	8 142	8 142
Summa långfristiga skulder		8 142	8 142

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		54	44
Skatteskulder		3	3
Övriga kortfristiga skulder		1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	150	146
Summa kortfristiga skulder		208	196

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 775 34 179

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	4 675	574
Resultat efter finansiella poster	-416	-414
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	406	399
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-10	-14
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	0	-7
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12	-16
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1	-38
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-389	-121
Kassaflöde från investeringar	-389	-121
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	4 260
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	4 260
ÅRETS KASSAFLÖDE	-387	4 101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 288	4 675

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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	128	179
Hysesintäkter, lokaler	66	66
Hysesintäkter, p-platser	9	9
Årsavgifter, bostäder	737	701
Övriga intäkter	46	42
Summa	986	997

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	46	8
Fastighetsskötsel	3	1
Städning	0	4
Trädgårdsarbete	4	14
Övrigt	4	21
Summa	57	47

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Gård/markytor	17	0
Reparationer	227	165
Summa	244	165

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	51	40
Sophämtning	15	13
Uppvärmning	203	211
Vatten	52	53
Summa	322	317

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	62	55
Fastighetsförsäkringar	27	26
Fastighetsskatt	41	38
Kabel-TV	6	5
Summa	136	124

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1	7
Juridiska kostnader	3	5
Kameral förvaltning	34	33
Konsultkostnader	0	86
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	29	53
Summa	68	185

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	25	30
Sociala avgifter	16	14
Styrelsearvoden	50	40
Summa	91	84

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	80	89
Summa	80	89

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 740	31 740
Årets inköp	389	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 129	31 740
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 423	-2 042
Årets avskrivning	-381	-381
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 805	-2 423
Utgående restvärde enligt plan	29 324	29 317
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 857</i>	<i>8 857</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 495	15 796
Taxeringsvärde mark	18 666	13 020
Summa	37 161	28 816
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121	0
Inköp	0	121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Ingående ackumulerad avskrivning	-18	0
Avskrivningar	-24	-18
Utgående ackumulerad avskrivning	-42	-18
Utgående restvärde enligt plan	79	103
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	15	14
Summa	15	14

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	16	15
El	1	0
Försäkringspremier	9	9
Förvaltning	17	17
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	17
Summa	63	59

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2025-01-24	0,98 %	4 500	4 500
Swedbank	2025-03-25	1,11 %	3 642	3 642
Summa			8 142	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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	86	83
Uppvärmning	32	32
Utgiftsräntor	14	18
Vatten	10	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	5
Summa	150	146

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000

Underskrifter

Stockholm, 2023 - 05 - 22

Ort och datum



Birgitta Lindström
Ordförande



Helena Hermansson
Ledamot



Mette Bjerstedt
Ledamot



Sara Malmgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____



Jonas Malmström
Revisor

