

Årsredovisning 2024

Brf Nipfjället 18

769609-4148



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nipfjället 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nipfället 18	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 624 kvm och 1 lokal om 10 kvm. Byggnadernas totalyta är 624 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helene Kvist	Ordförande
Andreas Desalegne Blomgren Vessby	Styrelseledamot
Anna Pierre	Styrelseledamot
Joakim Domeij	Styrelseledamot
Nicole Von Baumgarten	Styrelseledamot
Pontus Joneström	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Henri Mark Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|--|
| 2001 | ● | Fjärrvärme installerades |
| 2002 | ● | Underhåll trapphus
Fasad målade |
| 2005 | ● | Stamspolning
Nytt yttertak samt nya hängrännor och stuprör |
| 2008 | ● | Dränering av garageplan samt installerat brunn
Nya elstigar
Stambyte |
| 2009 | ● | Besiktning eldstäder och rökanaler godkända |
| 2010 | ● | Nya säkerhetsdörrar |
| 2011 | ● | Fönster målades |
| 2012 | ● | Isolerglas installerades i flera lägenheter |
| 2015 | ● | Brytjärn monterat på alla ytterdörrar
En ny tvättmaskin inköptes |
| 2016 | ● | Obligatorisk radonmätning påbörjades |
| 2017 | ● | En ny tvättmaskin och torktumlare inköptes |
| 2018 | ● | Obligatorisk radonmätning avslutas
Sotning |
| 2019 | ● | OVK
Brandskyddskontroll
Energideklaration |
| 2020 | ● | Installation av torkskåp i tvättstuga
Lasering av portar
Nytt grus lagt på uppfart och parkering |
| 2021 | ● | Byte av kodlås i båda portarna |

2021 ● Reparation av styrventil till fjärrvärmesystem

2022 ● Sotning

Planerade underhåll

2025 ● OVK
Besiktningar enligt underhållsplan
Brandskyddskontroll
Brandskyddsbesiktning

Avtal med leverantörer

Bank	Swedbank
Bredband och TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El och värme	Fortum
El och värme	Stockholm Exergi
Försäkring	Trygg Hansa
Trappstädning	Smart Förvaltning AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% från och med 2024-02-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	624	578	503	508
Resultat efter fin. poster	-144	-170	-86	-94
Soliditet (%)	52	53	53	53
Yttre fond	639	585	530	489
Taxeringsvärde	18 200	18 200	18 200	13 800
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	836	794	691	691
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	85,2	85,6	84,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 039	8 039	8 279	8 279
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 039	8 039	8 279	8 279
Sparande per kvm totalyta, kr	43	-2	137	131
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	28	38	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	258	236	211	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	36	29	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	330	301	279	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,26	4,04	1,15	1,14
Räntekänslighet (%)	9,61	10,12	11,99	11,99

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Exklusive avskrivningar är föreningens resultat positivt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	6 781	-	-	6 781
Fond, yttre underhåll	585	-	55	639
Balanserat resultat	-1 490	-170	-55	-1 714
Årets resultat	-170	170	-144	-144
Eget kapital	5 706	0	-144	5 562

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 714
Årets resultat	-144
Totalt	-1 859
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	55
Balanseras i ny räkning	-1 913
	-1 859

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	624	578
Övriga rörelseintäkter	3	-0	3
Summa rörelseintäkter		624	581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-323	-304
Övriga externa kostnader	8	-48	-50
Personalkostnader	9	-16	-26
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172	-169
Summa rörelsekostnader		-558	-549
RÖRELSERESULTAT		66	32
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-214	-206
Summa finansiella poster		-210	-202
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-144	-170
ÅRETS RESULTAT		-144	-170

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	10 371	10 512
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt		0	30
Summa materiella anläggningstillgångar		10 371	10 542
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 373	10 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	3
Övriga fordringar	14	295	272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	42	41
Summa kortfristiga fordringar		343	316
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	0
Summa kassa och bank		1	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		344	316
SUMMA TILLGÅNGAR		10 716	10 860

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 781	6 781
Fond för yttre underhåll		639	585
Summa bundet eget kapital		7 421	7 366
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 714	-1 490
Årets resultat		-144	-170
Summa ansamlad förlust		-1 859	-1 660
SUMMA EGET KAPITAL		5 562	5 706
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 016	5 016
Leverantörsskulder		24	24
Skatteskulder		2	2
Övriga kortfristiga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	110	110
Summa kortfristiga skulder		5 154	5 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 716	10 860

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	66	32
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	172	169
	237	201
Erhållen ränta	4	3
Erlagd ränta	-216	-204
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25	1
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5	2
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23	2
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-150
ÅRETS KASSAFLÖDE	23	-148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	266	414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	289	266

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nipfjället 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	1,67 - 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	518	496
Hysesintäkter, lokaler	18	24
Hysesintäkter, p-platser	88	59
Övriga intäkter	0	0
Summa	624	578

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	0	3
Summa	-0	3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	1
Städning	13	12
Trädgårdsarbete	0	1
Summa	14	14

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1	5
Summa	1	5

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	17	18
Uppvärmning	161	148
Vatten	28	23
Sophämtning	16	12
Summa	221	200

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20	18
Tomträttsavgälder	48	48
Kabel-TV	2	2
Fastighetsskatt	18	17
Summa	88	86

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	24	24
Juridiska kostnader	0	3
Revisionsarvoden	0	1
Ekonomisk förvaltning	23	23
Summa	48	50

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	12	18
Sociala avgifter	4	6
Övriga personalkostnader	0	2
Summa	16	26

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	214	206
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	214	206

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 505	12 505
Årets inköp	30	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 536	12 505
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 993	-1 825
Årets avskrivning	-172	-169
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 165	-1 993
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 371	10 512
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 600	7 600
Taxeringsvärde mark	10 600	10 600
Summa	18 200	18 200

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39	39
Utgående anskaffningsvärde	39	39
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39	-39
Utgående avskrivning	-39	-39
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	2	2
Summa	2	2

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6	6
Nabo Klientmedelskonto	133	106
Borgo	156	160
Summa	295	272

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	7
Städning	2	2
Försäkringspremier	7	6
Tomträtt	12	12
Förvaltning	14	14
Summa	42	41

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	4,19 %	1 300	1 300
Swedbank	2025-03-28	4,19 %	1 000	1 000
Swedbank	2025-03-28	3,03 %	1 629	1 629
Swedbank	2025-02-28	3,05 %	87	87
Swedbank	2025-02-28	4,22 %	1 000	1 000
Summa			5 016	5 016
Varav kortfristig del			5 016	5 016

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 016 tkr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2
El	2	2
Uppvärmning	19	22
Vatten	5	4
Löner	20	20
Sociala avgifter	6	6
Utgiftsräntor	4	6
Förutbetalda avgifter/hyror	52	49
Summa	110	110

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 337	6 337

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inte några planer på att höja avgifterna ytterligare.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Andreas Desaigne Blomgren Vessby
Styrelseledamot

Anna Pierre
Styrelseledamot

Helene Kvist
Ordförande

Joakim Domeij
Styrelseledamot

Nicole Von Baumgarten
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Henri Mark
Revisor