

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nejlikan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Pär Mattias Almqvist	Ledamot	Ställer upp för omval
Daniel Johansson	Ledamot	Ställer upp för omval
Anastasios Matsos	Ledamot	Ställer upp för omval
Lars Bertil Daniel Nylund	Ledamot	Ställer upp för omval
Cora Bouraux	Suppleant	
Agneta Christina Krasse	Suppleant	Ställer upp för omval
Niklas Rudolf Feiff	Revisor	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pär Mattias Almqvist, Cora Bouraux, Daniel Johansson, Agneta Christina Krasse, Anastasios Matsos och Lars Bertil Daniel Nylund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff Revision & Redovisning
--------------	------------------	------------------------------

### Valberedning

Malin Engdahl  
Eddie Persson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Nejlikan *12	2011	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

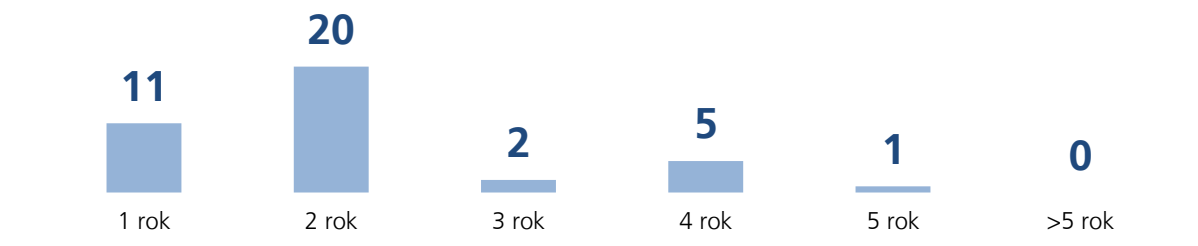
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 244 m<sup>2</sup>, varav 2 664 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 580 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
New Blöod Agency AB, Fotografer	60 m <sup>2</sup>	2021
C/o Hagagatan, Salong	54 m <sup>2</sup>	2021
Hudvårdskliniken Lillemor Reuterklöo	54 m <sup>2</sup>	2021
Lejonhjärta AB, Reklambyrå	87 m <sup>2</sup>	2021
Anders Holmberg Arkitekter AB	50 m <sup>2</sup>	2023
Spinzar HB, Verkstad/Garage	275 m <sup>2</sup>	2022

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Barnvagnsrum	2x TM + TT + TS samt kallmangel

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gårdsrenovering	2019	Byte av tätskikt och isolering samt allmän upprustning av gård. Bjälklag i gott skick, applicerades med rostskydd
Fönstermålning	2018	Renovering och ommålning av samtliga originalfönster
Elstigar + fiber	2014 - 2015	Fastighetens elstigar och servis byts ut och fiber dras
Nya hissmaskiner	2012	Nya hissmaskiner installerade i båda trappor
Undercentral (Värme)	2012	Ny undercentral installerad
Målning fönster	2008	Hela fastigheten
Ny fasad	2002	Hela fastigheten
Stambyte	1999 - 2000	Hela fastigheten
Nytt yttertak (plåt)	1976	Statusbesiktning Q3-2016, med gott resultat
Planerat underhåll	År	Kommentar
Partiell ommålning av yttertak	2020	Bättra på några ställen
Ommålning/upprustning av trapphus	2020	Måla om trapphus samt renovera hisskorgar
Byte av radiatorer	2024	Kan eventuellt senareläggas. Beslut tas efter besiktning av befintlig installation

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Takskottning	Takjour Entreprenad
Brandsäkerhet	Presto
Sophämtning	RenoNorden
Städning	Mickes Puts & Städ
TV/Tele/Internet	ComHem
Fiber (Internet 100/100MBit)	Bahnhof
Hisservice	Hissen AB

### Övrig information

Styrelsen nås enklast via vår gemensamma e-postadress: nejlikan12@gmail.com

## Föreningens ekonomi

Föreningen har ett starkt underliggande kassaflöde kombinerat med en stadig kassa som ska finansiera våra närmast kommande underhållsprojekt.

Årets negativa resultat är helt kopplat till gårdsrenoveringen vi genomförde under sommaren. Ett nödvändigt och lyckat projekt som skapat en ny trygg och välkomnande samlingsplats för alla medlemmar.

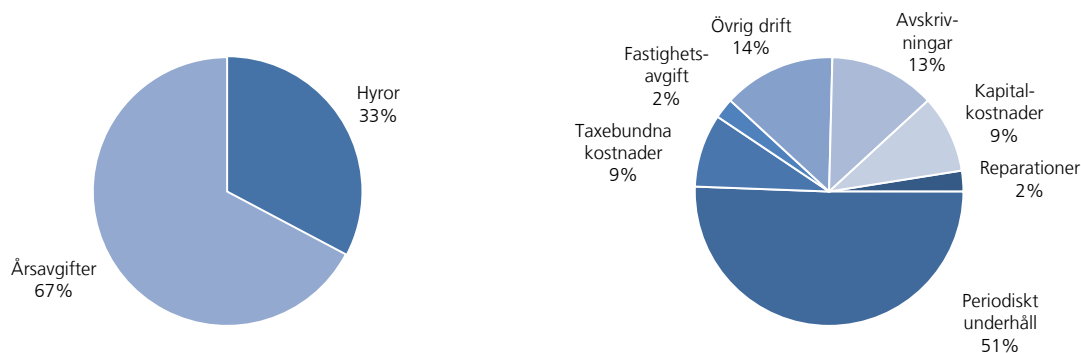
Våra rörelseintäkter minskade kontra 2018 på grund av att vi under året gav hyresgäst Spinzar HB en hyresrabatt för tiden de inte kunde vistas i lokalen (pga. gårdsprojektet).

Vi har inte amorterat något under året då vi ville säkra kapital ifall gårdsprojektet skulle visa sig innehålla oförutsedda kostnader. Under de senaste fem åren har vi amorterat lånen med 4,8 miljoner. Föreningen har ett stort fokus på att amortera på lånen och gör det när utrymme finns.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 964 699</b>	<b>5 364 782</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 804 442	2 865 304
Finansiella intäkter	214	96
Minskning kortfristiga fordringar	8 240	2 355
Balkongfond	8 370	8 191
Ökning av kortfristiga skulder	169 011	148 593
	<b>2 990 277</b>	<b>3 024 539</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 331 983	2 742 705
Finansiella kostnader	520 377	481 917
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-96 500	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 200 000
	<b>4 755 860</b>	<b>4 424 622</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 199 116</b>	<b>3 964 699</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 765 583</b>	<b>-1 400 083</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi renoverat innergården inklusive den bärande strukturen. Tätskikt och isolering revs ut. Den bärande strukturen var i gott skick, stålbalkarna blästrades och behandlades med rostskydd och ny isolering lades. På toppen la vi sten och installerade ett antal nya ljuspunkter längs med muren samt lät bygga fyra blomlådor.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	713	713	713	713
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 595	1 519	1 475	1 413
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 480	14 480	14 931	15 381
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	10	9	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	115	115	114
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	19	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	160	149	212	321
Soliditet (%)	68	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 759	-1 071	68	-118
Nettoomsättning (tkr)	2 804	2 859	2 826	2 789

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 664 m<sup>2</sup> bostäder och 580 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	84 546 247	0	0	84 546 247
Upplåtelseavgifter	2 988 269	0	0	2 988 269
Kapitaltillskott	2 262 501	0	0	2 262 501
Fond för yttre underhåll	509 703	221 000	-202 046	490 749
Balkongfond	28 611	8 370	0	20 241
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>90 335 331</b>	<b>229 370</b>	<b>-202 046</b>	<b>90 308 007</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 604 237	-221 000	-868 578	-1 514 659
Årets resultat	-2 759 106	-2 759 106	1 070 624	-1 070 624
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 363 343</b>	<b>-2 980 106</b>	<b>202 046</b>	<b>-2 585 283</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>84 971 989</b>	<b>-2 750 736</b>	<b>0</b>	<b>87 722 725</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 759 106
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 383 237
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-221 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 363 343</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>509 703</u>
<b>-4 853 640</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 804 442	2 859 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 012
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 804 442</b>	<b>2 865 304</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 934 392	-2 413 690
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 863	-268 299
Personalkostnader	Not 6	-59 728	-60 716
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-711 402	-711 402
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 043 385</b>	<b>-3 454 107</b>
		<b>-2 238 943</b>	<b>-588 803</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		214	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 377	-481 917
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-520 163</b>	<b>-481 821</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 759 106</b>	<b>-1 070 624</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 759 106</b>	<b>-1 070 624</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	122 194 343	122 905 745
Pågående byggnation	Not 9	0	96 500
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>122 194 343</b>	<b>123 002 245</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>122 194 343</b>	<b>123 002 245</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	869 493	598 640
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>869 493</b>	<b>598 640</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 342 538	3 387 214
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 342 538</b>	<b>3 387 214</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 212 031</b>	<b>3 985 854</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>124 406 374</b>	<b>126 988 099</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 534 516	87 534 516
Kapitaltillskott		2 262 501	2 262 501
Fond för yttre underhåll	Not 12	509 703	490 749
Balkongfond		28 611	20 241
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 335 331</b>	<b>90 308 007</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 604 237	-1 514 659
Årets resultat		-2 759 106	-1 070 624
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 363 343</b>	<b>-2 585 283</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>84 971 989</b>	<b>87 722 725</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 171 000	8 171 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 171 000</b>	<b>8 171 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 405 000	30 405 000
Leverantörsskulder		302 611	177 522
Skatteskulder		17 020	18 487
Övriga skulder		88 500	125 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	450 254	368 365
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 263 385</b>	<b>31 094 374</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>124 406 374</b>	<b>126 988 099</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	15 år	15 år
Balkonger/terrasser	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 900 471	1 900 471
Hyror lokaler	925 356	881 152
Bredbandsintäkter	69 732	69 732
Hysesrabatt	-95 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 875	7 963
Öresutjämning	9	-25
	<b>2 804 442</b>	<b>2 859 292</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	6 012
	<b>0</b>	<b>6 012</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 532	34 740
	Fastighetsskötsel beställning	8 875	5 839
	Snöröjning/sandning	20 298	33 150
	Städning entreprenad	34 317	37 500
	Städning enligt beställning	0	3 500
	Mattvätt/Hyrmattor	7 313	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	62 350
	Hissbesiktning	5 314	2 488
	Myndighets tillsyn	0	12 375
	Bevakning	11 281	11 281
	Sophantering	0	3 099
	Gård	15 515	2 180
	Serviceavtal	55 097	63 534
	Förbrukningsmateriel	1 026	684
	Teleport/hissanläggning	4 470	0
	Brandskydd	19 321	5 615
		<b>218 359</b>	<b>278 335</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	32 500
	Lokaler	4 588	0
	Sophantering/återvinning	0	2 162
	Entré/trapphus	0	12 417
	Lås	42 610	18 296
	VVS	0	3 001
	Ventilation	68 363	0
	Elinstallationer	6 188	18 190
	Hiss	13 560	48 525
	Fönster	0	2 444
	Mark/gård/utemiljö	4 391	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 150
		<b>139 700</b>	<b>139 685</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	52 738	0
	Ventilation	113 625	0
	Fönster	0	1 252 489
	Mark/gård/utemiljö	2 646 338	0
		<b>2 812 701</b>	<b>1 252 489</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 472	31 829
	Värme	382 128	371 939
	Vatten	51 761	60 975
	Sophämtning/renhållning	22 559	26 538
		<b>489 920</b>	<b>491 281</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 493	38 836
	Kabel-TV	6 058	6 048
	Bredband	87 208	87 214
		<b>136 759</b>	<b>132 098</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>136 953</b>	<b>119 803</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 934 392</b>	<b>2 413 690</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	613	1 225
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	2 550	2 738
	Revisionsarvode extern revisor	13 469	12 813
	Föreningskostnader	2 906	2 888
	Fritids- och trivselkostnader	433	0
	Förvaltningsarvode	86 640	83 987
	Administration	11 172	2 785
	Konsultarvode	214 580	138 963
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 500	5 400
		<b>337 863</b>	<b>268 299</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 450	46 200
	Sociala kostnader	14 278	14 516
		<b>59 728</b>	<b>60 716</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	68 472	68 472
	Förbättringar	85 198	85 198
	Uppskrivning byggnad	557 732	557 732
		<b>711 402</b>	<b>711 402</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 782 607	16 782 607
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 782 607</b>	<b>16 782 607</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	109 050 521	109 050 521
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-557 732	-557 732
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 230 928	-1 673 196
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>106 261 861</b>	<b>106 819 593</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-696 455	-542 785
	Årets avskrivningar enligt plan	-153 670	-153 670
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-850 125</b>	<b>-696 455</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>122 194 343</b>	<b>122 905 745</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 874 554	61 874 554
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 226 000	27 078 000
	Taxeringsvärde mark	77 099 000	51 488 000
		<b>108 325 000</b>	<b>78 566 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	100 000 000	71 800 000
	Lokaler	8 325 000	6 766 000
		<b>108 325 000</b>	<b>78 566 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	96 500
		<b>0</b>	<b>96 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 438	19 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 438</b>	<b>19 438</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-19 438	-19 438
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 438</b>	<b>-19 438</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	12 915	21 155
	Klientmedel hos SBC	856 578	577 485
		<b>869 493</b>	<b>598 640</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	490 749	472 000
	Reservering enligt stadgar	221 000	202 046
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-202 046	-183 297
	<b>Vid årets slut</b>	<b>509 703</b>	<b>490 749</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	0,580 %	9 242 000	9 242 000	2020-12-28
	SEB	1,680 %	12 992 000	12 992 000	2020-10-28
	SEB	1,320 %	8 171 000	8 171 000	2021-02-28
	SEB	0,730 %	8 171 000	8 171 000	2020-11-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 576 000</b>	<b>38 576 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 405 000	-30 405 000	
			<b>8 171 000</b>	<b>8 171 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 576 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	43 376 000	43 376 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	45 500	45 500
	Sociala avgifter	14 296	14 296
	Ränta	3 249	3 879
	Avgifter och hyror	387 209	304 690
		<b>450 254</b>	<b>368 365</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut har tagits att renovera våra trapphus, portar och hisskorgar under året. En projektgrupp är tillsatt och kommer leda arbetet under våren/sommaren. Mer information finns inte i skrivande stund.

Beslut har tagits att delvis måla om taket under året.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 4 14 2020

  
Pär Mattias Almqvist  
Ledamot

  
Daniel Johansson  
Ledamot

  
Anastasios Matsos  
Ledamot

  
Lars Bertil Daniel Nylund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 14 2020

  
Niklas Feiff  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Nejlikan 12

Org.nr 769612-9209

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nejlikan 12 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nejlikan 12 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt bostadsrättslagen.

Uppsala 29/4-2020



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)