

Årsredovisning 2019

BRF NEJLIKAN 1
769602-9953

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

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 1998-03-28.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Nejlikan 1 på adressen Hagagatan 4 och Surbrunnsgatan 56 i Stockholm. Föreningen har 46 lägenheter om totalt 3 442 kvm och 13 lokaler om 799 kvm. Vidare finns två garage med sammanlagt 29 platser.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Per Johnsson	ordinarie
Göran Almqvist	ordinarie
Lena Malmberg	ordinarie
Martin Dickins	ordinarie
Tyke Pålsson	ordinarie
Therese Palmqvist	ordinarie
Christian Zackariev	suppleant
Ulrika Ribohn	suppleant
Magnus Westman	suppleant

Valberedning

Anna Colliander och Jonas Flygare.

Firmateckning

Styrelsen samt styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Camilla Andersson	Auktoriserad revisor
Marianne Almqvist	Internrevisor

P
24 B TP

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 stycken protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2000-2006 Under perioden har stambyte genomförts.
- 2006-2007 Genomfördes en omfattande renovering/ombyggnation av gården.
- 2008 Säkerhetsdörrar med tidsenligt utseende monterades.
- 2009-2010 Balkonger mot gård uppfördes.
Renoverades fastighetens fasader.
Trapphusen målades i tidsenlig stil.
- 2013-2014 Under perioden byttes fastighetens hissar.
- 2015 Utbyte av garageporten på Surbrunnsgatan efter att den blivit påkörd.
Utbyte av de elstigare och elcentral som fanns kvar sedan fastigheten byggdes.
I samband med detta har lokalernas elförsörjning separerats.
Byte av kylaggregat i kylt soprum samt målning av väggar o tak.
- 2016 De horisontella avloppsrören i källaren har bytts.
Till fastigheten inkommande kallvattenledning har bytts och nya vattenmätare har installerats.
Tilluft till restaurangkök har installerats.
Nya konvektorer med separat matning av värme har installerats i restaurangen.
Pump i pumpgrop i garage har bytts.
- 2017 Kontroll av burspråkens vädringsfönster.
Målning av trapphusentréer, tvättstuga och soprum.
Lagning av vattenisolering på gården samt reparation av restaurangens kökstack. Komplettering av plastskydden på 11 stycken balkonger.
Renspolning av gårdsbrunnarnas vattenlås.
Reparation av sopromsdörrar.
- 2018 Renovering av 30 stycken vädringsfönster i burspråken mot gata.
Utbyte av entréportarna.
Nytt porttelefonsystem installerat.
Byta av radiatorer i lokal Charmosa.

Översyn av bredbandsanläggningen.
Fyra nya balkonger och ett franskt fönster på gårdsfasaderna. Kostnaderna betalade av respektive bostadsrättsinnehavare.
Slamspoining av samtliga stammar genomförd.
Iordningställande av ett styrelserum för föreningens dokumentation.
Provtryckning och filmning av alla våra rökgångar.
Påbörjad utredning av vattenskada i Sushi och Cykelaffär.

2019 Reparation av golv mm efter vattenskada i restaurangen Greasy Spoon.
Bekostad av Greasy Spoon och Föreningen.
Reparation av golv i Hagagatsgaraget.
Reparation av golv mm i Sushi-och Cykelaffären. Bekostad av Sushirestaurangen, Föreningen samt försäkringsbolag.
Installation av fyra laddstationer i garagen. Delfinansierat av Klimatkliv.
Reparation av tre fönster i Nibes lokaler 6 tr.
Förstärkning av bjälklag i Surbrunnsgaraget (under restaurangköket).
Ny dörr mellan restaurangkök och kryputrymme.
Uppgradering av fastighetens bredbandsnät.
Installation av kameraövervakningssystem i garage och trapphus.
Ny underhållsplan påbörjad.
Energideklaration genomförd.
Reparation av kylaggregat i kylsoprummet.
Byte av soprummens frånluftsfläkt.

Planerat underhåll 2020

Målning av yttertaken.
Byte av fettavskiljare.
Se över fastighetens sophantering för anpassning till nya myndighetskrav. Utföres när bestämmelser finns.
Anordna plats/rum för restaurangernas källsortering, löses i samband med övrig sophantering för fastigheten.
Utbyte av postboxar efter inbrott.
Översyn av portautomatiken till Hagagatans garageport.
Översyn av fastighetens brandsäkerhet.
Nya luftkylare i Nibes lokaler 2 st.
Ny ventilation av Nibes lokaler.
Renovering av utsida lägenhetsdörrar.
Målning av garage.
Byte av mangel.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Revisor	MT Revision AB
Fastighetsskötsel	RJ Förvaltning AB
Trappstädning	Allservice Fönsterputs och Städ AB
Trappmattor	Allservice Fönsterputs och Städ AB
Akuta fastighetsåtgärder	Avtal tecknas under 2020
Hiss	Mankanhiss
Snöröjning av tak	Selehof
Tömning av fettavskiljare	Stockholm Vatten AB (via restaurangerna)
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Wellpapp, plast, plåt, glas (restauranger)	Liselott Lööf AB
Laddstationer (garagen)	Vattenfall InCharge och Vattenfall Inhouse
Garageportar	Kone och Unaportar
Fjärrvärme och el	Stockholm Exergi AB
El	Fortum Ellevio AB
Bredband	A3 AB
Entréportautomatik	Låscentrum Surbrunn AB
Kameraövervakning (i garage och entréer)	Telemission AB

Övrig verksamhetsinformation

Ändringar i föreningens stadgar antogs vid extra föreningsstämma 2019-12-10. Stadgeändringarna avser andrahandsuthyrning av medlemmars lägenheter i fastigheten. Stadgeändringen ska åter tas upp för beslut på ordinarie föreningsstämman 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under eller efter verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 475	3 399	3 459	3 321
Resultat efter fin. poster	74	239	772	31
Soliditet, %	78	76	74	72
Yttre fond	390	628	430	971
Taxeringsvärde	150 000	110 800	110 800	110 800
Bostadsyta, kvm	3 442	3 442	3 442	3 442
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	408	408	408	408
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 310	2 542	2 775	3 123
Genomsnittlig skuldränta, %	1,01	1,20	2,26	2,12
Belåningsgrad, %	19,86	21,50	23,63	26,19

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	24 902	-	-	24 902
Upplåtelseavgifter	6 017	-	-	6 017
Fond, yttre underhåll	628	-	-238	390
Direkt kapitaltillskott	850	-	60	910
Balanserat resultat	-56	239	238	421
Årets resultat	239	-239	74	74
Eget kapital	32 580	0	134	32 714

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	421
Årets resultat	74
Totalt	495

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	450
Att från yttre fond i anspråk ta	-310
Balanseras i ny räkning	<u>355</u>
	495

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 475	3 399
Rörelseintäkter		49	1
Summa rörelseintäkter		3 524	3 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 304	-2 079
Övriga externa kostnader	8	-167	-128
Personalkostnader	9	-235	-213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-661	-630
Summa rörelsekostnader		-3 366	-3 051
Rörelseresultat		158	349
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-84	-110
Summa finansiella poster		-84	-110
Resultat efter finansiella poster		74	239
Årets resultat		74	239

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	40 028	40 689
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 028	40 689
Summa anläggningstillgångar		40 028	40 689
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32	99
Övriga fordringar	13	63	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93	68
Summa kortfristiga fordringar		188	196
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 693	1 840
Summa kassa och bank		1 693	1 840
Summa omsättningstillgångar		1 881	2 036
Summa tillgångar		41 909	42 725

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 829	31 769
Fond för yttre underhåll		390	628
Summa bundet eget kapital		32 219	32 397
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		421	-56
Årets resultat		74	239
Summa fritt eget kapital		495	183
Summa eget kapital		32 714	32 580
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 150	7 950
Övriga långfristiga skulder		277	277
Summa långfristiga skulder		7 427	8 227
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		800	800
Leverantörsskulder		364	425
Skatteskulder		43	16
Övriga kortfristiga skulder		73	225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	488	452
Summa kortfristiga skulder		1 768	1 918
Summa eget kapital och skulder		41 909	42 725

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nejlikan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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	1,19 %
Fastighetsförbättringar	2,22-3,33 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	32	31
Hysesintäkter, lokaler	1 573	1 508
Hysesintäkter, p-platser	334	332
Intäktsreduktion	-5	0
Årsavgifter, bostäder	1 392	1 392
Övriga intäkter	198	136
Summa	3 524	3 400

Handwritten initials: TR, B, LK, TR

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	48	50
Fastighetsskötsel	37	46
Snöskottning	32	8
Städning	31	31
Trädgårdsarbete	3	5
Övrigt	15	6
Summa	165	147

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer (Stora kostnader: Greasy Spoon, Sushi och Garage)	641	185
Summa	641	185

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Elstolpar	124	0
Nya portar	37	392
Styrelserum	20	13
Kameraövervakning	83	0
Reparation 3 fönster i Nibes lokaler	46	0
Vädringsfönster	0	144
Underhåll målning	0	7
Ny radiatorer Charmosa	0	15
Summa	310	570

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	68	74
Sophämtning	118	143
Uppvärmning	535	539
Vatten	60	59
Summa	780	814

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	79	63
Fastighetsförsäkringar	47	47
Fastighetsskatt	253	209
Kabel-TV	28	42
Summa	407	362

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	73	67
Revisionsarvoden	17	18
Övriga förvaltningskostnader	76	43
Summa	167	128

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	49	42
Styrelsearvoden	186	171
Summa	235	213

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	84	109
Summa	84	110

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	48 435	47 527
Årets inköp	0	908
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>48 435</u>	<u>48 435</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 746	-7 116
Årets avskrivning	-661	-630
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 407</u>	<u>-7 746</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>40 028</u>	<u>40 689</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 803	5 803
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 600	43 200
Taxeringsvärde mark	102 400	67 600
Summa	<u>150 000</u>	<u>110 800</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	159	159
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>159</u>	<u>159</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-159	-159
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-159</u>	<u>-159</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	14	29
Övriga fordringar	49	0
Summa	<u>63</u>	<u>29</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	9	5
Försäkringspremier	32	31
Förvaltning	18	17
Kabel-TV	0	3
Räntor	6	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	5
Summa	93	68

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	1,61 %	3 300	4 100
Stadshypotek	2020-04-20	0,54 %	4 650	4 650
Summa			7 950	8 750
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			800	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	5	9
Förutbetalda avgifter/hyror	337	329
Uppvärmning	0	74
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135	40
Summa	488	452

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	17 690	17 690
Summa	17 690	17 690

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 03 - 29

Ort och datum

Göran Almqvist

Göran Almqvist
Ordinarie

Lena Malmberg

Lena Malmberg
Ordinarie

Martin Dickins

Martin Dickins
Ordinarie

Per Johnsson

Per Johnsson
Ordinarie

Iyke Pålsson

Iyke Pålsson
Ordinarie

Therese Palmquist

Therese Palmquist
Ordinarie

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 02

Camilla Andersson

Camilla Andersson
Auktoriserad revisor

Marianne Almqvist

Marianne Almqvist
Internrevisor