

# Årsredovisning

---

## *Brf Nejlikan 2*

769606-4448

Styrelsen för Brf Nejlikan 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5  |
| - Resultaträkning        | 6      |
| - Balansräkning          | 7 - 8  |
| - Noter                  | 9 - 12 |
| - Underskrifter          | 12     |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Nejlikan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av tre stycken flerbostadshus. En av byggnaderna uppfördes 2002/2003 och innehåller, efter en sammanslagning av två lägenheter under 2014, 12 st bostäder och en lokal. De två andra byggnaderna byggdes om 2002/2003 och innehåller 8 respektive 6 st bostäder. Totalt antal bostadslägenheter uppgår därmed till 26 st. De hus som byggdes om, uppfördes ursprungligen i slutet av 1800-talet och har kulturhistoriskt klassificerats som q-märkta, vilket bl.a. innebär att fasaden måste bibehållas i ursprungligt skick.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 2 st  | 1 rum och kök |
| 18 st | 2 rum och kök |
| 4 st  | 3 rum och kök |
| 2 st  | 4 rum och kök |

Den totala bostadsarean uppgår till 1 965 kvm. Lokalen har en uthyrningsbar area om 60 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 71 073 000 kr, varav markvärdet motsvarar 36 689 000 kr och byggnadsvärdet 34 384 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Därmed behöver inte medlemmar teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

#### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. För fastighetsskötsel finns avtal med Loud den Bygg- och Fastighetsservice AB. För trappstädning ansvarar Ren Standard i Stockholm.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-05-16, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Trine Nystad Crichlow | Ledamot  |
| Jens Nilsson          | Ledamot  |
| Per Lundholm          | Ledamot  |
| Roland Nilsson        | Ledamot  |
| Elin Kudo             | Ledamot – avgått under hösten 2017 pga flytt från föreningen |
| Anna Cory             | Suppleant  |
| Adam Myrman           | Suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

### Revisorer

|                |           |
|----------------|-----------|
| Tomas Jonasson | Ordinarie |
| Lars Jonasson  | Suppleant |

Båda arbetar som godkända revisorer på Borev revisionsbyrå AB.

### Valberedning

Bengt Jonsson  
Magnus Jansson

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 38 (f.g år 38) medlemmar.

2 medlemmar har tillkommit och 2 medlemmar har lämnat föreningen.

Under året har två bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskillning per kvadratmeter på 94 681 kr.

En lokal hyrs ut utan bostadsrätt.

Andrahandsuthyrning är endast tillåten efter att styrelsen har givit sitt samtycke i enlighet med föreningens stadgar. Ansökan ska göras skriftligen. Eventuell andrahandsuthyrning beviljas endast för en period om maximalt ett år. Därefter måste ny ansökan göras.

Föreningen har en hemsida, [www.nejlikan2.se](http://www.nejlikan2.se), med information om föreningen.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-11-10.

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2002-12-03.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| År   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                         | 1 302  | 1 325  | 1 412  | 1 412  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr       | -989   | -742   | -627   | -721   |
| Soliditet %                                  | 83     | 83     | 83     | 83     |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder   | 594    | 594    | 660    | 660    |
| Total låneskuld vid årets utgång, tkr        | 15 739 | 16 103 | 16 267 | 16 590 |
| Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr | 8 010  | 8 195  | 8 278  | 8 443  |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde %      | 22,14  | 22,66  | 26,78  | 27,31  |
| Genomsnittlig skuldränta %                   | 1,26   | 1,25   | 1,65   | 2,41   |
| Antal överlåtelser                           | 1      | 0      | 5      | 4      |
| Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea     | 94681  |        | 83 289 | 64 854 |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>                      | <b>63 704 000</b>    | <b>15 926 000</b>       | <b>1 555 755</b>        | <b>-1 886 850</b>      | <b>-742 285</b>   | <b>78 556 620</b> |
| <u>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</u> |                      |                         |                         |                        |                   |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                         |                         | -933 004               | 742 285           |                   |
| Förändring av fond yttre underhåll                  |                      |                         | 190 719                 |                        |                   |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                         |                         |                        | -988 701          | -988 701          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>63 704 000</b>    | <b>15 926 000</b>       | <b>1 746 474</b>        | <b>-2 819 854</b>      | <b>-988 701</b>   | <b>77 567 919</b> |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 819 854        |
| Årets resultat      | -988 701          |
| <i>Summa</i>        | <i>-3 808 555</i> |

*Förslag till disposition:*

|   |                   |
|---|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll    | 248 356           |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | -233 681          |
| Balanseras i ny räkning                     | -3 823 230        |
| <i>Summa</i>                                | <i>-3 808 555</i> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

|   |               | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |               |                          |                          |
| Nettoomsättning   | 2             | 1 302 466                | 1 324 715                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |               | <b>1 302 466</b>         | <b>1 324 715</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |               |                          |                          |
| Övriga externa kostnader  | 3, 4, 5, 6, 7 | -1 128 227               | -906 762                 |
| Personalkostnader   | 8             | -7 992                   | -4 995                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |               | -956 000                 | -956 000                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |               | <b>-2 092 219</b>        | <b>-1 867 757</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |               | <b>-789 753</b>          | <b>-543 042</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>   |               |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |               | -                        | 3 600                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |               | 1 485                    | 87                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |               | -200 433                 | -202 930                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |               | <b>-198 948</b>          | <b>-199 243</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |               | <b>-988 701</b>          | <b>-742 285</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>  |               | <b>-988 701</b>          | <b>-742 285</b>          |
| <b>Årets resultat</b>   |               | <b>-988 701</b>          | <b>-742 285</b>          |

## BALANSRÄKNING

1

|   |   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 9 | 93 022 871        | 93 978 871        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>93 022 871</i> | <i>93 978 871</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>93 022 871</b> | <b>93 978 871</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |   | 8 720             | 492               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |   | 63 444            | 55 711            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | <i>72 164</i>     | <i>56 203</i>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                   |                   |
| Kassa och bank                                |   | 439 086           | 910 534           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | <i>439 086</i>    | <i>910 534</i>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>511 250</b>    | <b>966 737</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>93 534 121</b> | <b>94 945 608</b> |

|  |    | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |    |                   |                   |
| <b>Eget Kapital</b>                          |    |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |    |                   |                   |
| Insatser                                     |    | 63 704 000        | 63 704 000        |
| Upplåtelseavgifter                           |    | 15 926 000        | 15 926 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 1 746 474         | 1 555 755         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |    | <b>81 376 474</b> | <b>81 185 755</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |    | -2 819 854        | -1 886 850        |
| Årets resultat                               |    | -988 701          | -742 285          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |    | <b>-3 808 555</b> | <b>-2 629 135</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>77 567 919</b> | <b>78 556 620</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 10 | 15 574 750        | 15 938 750        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>15 574 750</b> | <b>15 938 750</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Kortfristig del av fastighetslån             |    | 164 000           | 164 000           |
| Förskott från medlemmar                      |    | –                 | 20 308            |
| Leverantörsskulder                           |    | 77 265            | 124 184           |
| Skatteskulder                                |    | 7 863             | 5 163             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |    | 142 324           | 136 583           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>391 452</b>    | <b>450 238</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>93 534 121</b> | <b>94 945 608</b> |



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

| Typ     | Procent | Antal år |
|---------|---------|----------|
| Byggnad | 1,07    | 93       |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                   | 2017             | 2016             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 1 167 341        | 1 199 767        |
| Hysesintäkter, lokal              | 109 010          | 107 837          |
| Debiterad fastighetsskatt lokal   | 12 730           | 12 730           |
| Avgift andrahandupplåtelse bostad | 13 440           | 4 430            |
| Kron- och öresutjämning           | -55              | -49              |
|                                   | <b>1 302 466</b> | <b>1 324 715</b> |

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

|                                 | 2017           | 2016           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Bostad/hyreslokal               | -              | 16 371         |
| Dörrar och lås invändigt        | 17 129         | 4 896          |
| Vatten/avlopp                   | 4 856          | 29 401         |
| El                              | 20 820         | 7 013          |
| Tvättstuga                      | 550            | -              |
| Hissar                          | 14 092         | 42 976         |
| Övriga installationer- Tube     | 1 250          | 1 225          |
| Balkonger                       | 11 808         | -              |
| Värme                           | 16 118         | -              |
| Portar, dörrar                  | 15 240         | 11 836         |
| Ventilation                     | 14 600         | -              |
| Övriga reparationer & underhåll | 18 285         | 2 884          |
|                                 | <b>134 748</b> | <b>116 602</b> |

### Not 4 Planerat underhåll

|   | 2017           | 2016          |
|---|----------------|---------------|
| Portar/entréer                          | 53 505         | -             |
| Fönster                                 | 180 176        | -             |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) | -              | 22 500        |
|   | <b>233 681</b> | <b>22 500</b> |

| Not 5 | Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 2017          | 2016          |
|-------|----------------------------------|---------------|---------------|
|       | Fastighetsskatt                  | 12 730        | 12 730        |
|       | Fastighetsavgift                 | 34 190        | 32 968        |
|       |                                  | <b>46 920</b> | <b>45 698</b> |

| Not 6 | Driftkostnader  | 2017           | 2016           |
|-------|---|----------------|----------------|
|       | Fastighetsskötsel, grundavtal                             | 30 905         | 29 629         |
|       | Kostnader för städdagar                                   | 266            | 1 088          |
|       | Trappstädning   | 42 730         | 42 180         |
|       | Hissar, besiktning  | 5 966          | 4 316          |
|       | Hissar, service- och larmavtal                            | 23 633         | 21 950         |
|       | Fastighetsel  | 45 914         | 43 856         |
|       | Uppvärmning   | 270 392        | 272 722        |
|       | Vatten  | 26 310         | 25 018         |
|       | Avfallshantering  | 70 724         | 63 666         |
|       | Rengöring av sopkärl/soprum                               | 1 862          | 2 842          |
|       | Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg | 26 115         | 23 808         |
|       | Kabel-tv  | 7 227          | 7 000          |
|       | Bredband  | 61 992         | 61 345         |
|       |   | <b>614 036</b> | <b>599 420</b> |

| Not 7 | Övriga rörelsekostnader                    | 2017          | 2016           |
|-------|--|---------------|----------------|
|       | Förbruknings- och kontorsmaterial          | 140           | 404            |
|       | Telefoni, hemsida och porto                | 13 761        | 8 962          |
|       | Revisionsarvode                            | 8 688         | 7 000          |
|       | Kostnader för föreningsstämma/medlemsmöten | 3 556         | 6 293          |
|       | Kostnader för styrelsemöten                | 9 900         | 18 300         |
|       | Ekonomisk förvaltning                      | 54 589        | 51 751         |
|       | Upprättande av underhållsplan              | -             | 21 875         |
|       | Övriga administrationskostnader            | 900           | 1 165          |
|       | Bankkostnader                              | 811           | 723            |
|       | Förenings-/medlemsavgifter                 | 6 497         | 6 070          |
|       |  | <b>98 842</b> | <b>122 543</b> |

Kostnader för styrelsemöten avser styrelsemiddag. Förenings-/medlemsavgifter avser medlemskap hos Fastighetsägarna samt i Svenska Bolån AB.

| Not 8 | Styrelsearvoden och personalkostnader | 2017         | 2016         |
|-------|---------------------------------------|--------------|--------------|
|       | Styrelsearvoden                       | 7 992        | 4 995        |
|       |                                       | <b>7 992</b> | <b>4 995</b> |

Inga sociala avgifter utgår då arvodet per person understiger 1000 kr per år.

| Not 9  | Byggnader och mark   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--------|--|-------------------|-------------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden byggnader                      | 89 655 000        | 89 655 000        |
|        | Utgående anskaffningsvärden byggnader                      | 89 655 000        | 89 655 000        |
|        | Ingående avskrivningar byggnader                           | -3 601 129        | -2 645 129        |
|        | <i>Förändringar av avskrivningar</i>                       |                   |                   |
|        | Årets avskrivningar  | -956 000          | -956 000          |
|        | Utgående avskrivningar byggnader                           | -4 557 129        | -3 601 129        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                            | 7 925 000         | 7 925 000         |
|        | Utgående anskaffningsvärde mark                            | 7 925 000         | 7 925 000         |
|        | <b>Redovisat värde</b>                                     | <b>93 022 871</b> | <b>93 978 871</b> |
|        | Taxeringsvärden  | 71 073 000        | 71 073 000        |
| Not 10 | Övriga skulder till kreditinstitut                         | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|        | Handelsbanken, villkorsändras 2018-09-30, ränta 1,95%      | 5 567 000         | 5 567 000         |
|        | Handelsbanken, villkorsändras 2018-09-30, ränta 0,77%      | 4 567 000         | 4 567 000         |
|        | Handelsbanken, villkorsändras 2019-09-30, ränta1%          | 4 804 750         | 4 968 750         |
|        | Handelsbanken, 3 månadsbindning, ränta per 20171231: 0,85% | 800 000           | 1 000 000         |
|        | Avgår lån kortfristig del (nästa års amorteringar)         | -164 000          | -164 000          |
|        |  | <b>15 574 750</b> | <b>15 938 750</b> |
| Not 11 | Ställda säkerheter   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|        | Fastighetsinteckning                                       | 18 000 000        | 18 000 000        |
|        |  | <i>18 000 000</i> | <i>18 000 000</i> |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b>                            | <b>18 000 000</b> | <b>18 000 000</b> |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

UNDERSKRIFTER

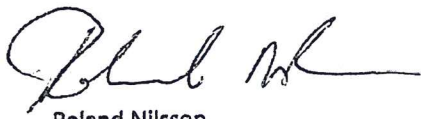
Stockholm den 1 - 2018



Per Lundholm



Trine Nystad Crichlow



Roland Nilsson



Jens Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2019



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

## KOMPLETTERANDE INFORMATION TILL ÅRSREDOVISNING 2017

### Föreningens likviditet och ekonomi

Föreningen visar på ett resultatmässigt underskott. Av kostnaderna i resultaträkningen avser avskrivningarna 956 000 kr. Avskrivning görs för att fördela kostnader över tänkt nyttjandeperiod. Avskrivningar är endast en redovisningsmässig post som inte påverkar föreningens kassa.

Föreningen har fyra fastighetslån hos Handelsbanken. Villkorsändringsdagar och räntesatser framgår av not. Amortering sker med 164 000 kr per år. Under 2017 gjordes en extra amortering på 200 000 kr.

Föreningens betalar full fastighetsavgift för föreningens bostäder. För 2017 var fastighetsavgiften 1 315 kr per bostad. För lokaldelen betalas fastighetsskatt med 1 % av det taxeringsvärde som lokalen har åsatts vid senaste fastighetstaxeringen vilket görs var tredje år, senast under 2016.

|  | År | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|----|------|------|------|------|
| <u>Förbrukning, uthyrningsbar area</u> |    |      |      |      |      |
| Elkostnad kr/kvm                       |    | 23   | 22   | 21   | 22   |
| Värmekostnad kr/kvm                    |    | 134  | 135  | 120  | 130  |
| Vattenkostnad kr/kvm                   |    | 13   | 12   | 11   | 11   |
| Sophantering kr/kvm                    |    | 35   | 31   | 30   | 22   |

### Föreningens fastighet/underhåll

Då föreningens hus uppfördes samt byggdes om 2002/2003 finns inget direkt eller eftersatt underhåll att tala om. Ombyggnationen var av mycket genomgripande omfattning.

Föreningen genomförde under slutet av 2008 en energibesiktning av föreningens byggnader, vilken utmynnade i den obligatoriska energideklarationen. Resultatet av besiktningen visade på att föreningens hus är i gott skick avseende energiåtgången. Förbättringar kan alltid göras och föreningen strävar efter att energiåtgången alltid ska ligga på en rimlig nivå.

Enligt föreningens stadgar måste avsättning till fond för yttre underhåll årligen göras med minst 0,3 % av taxeringsvärdet vilket för närvarande motsvarar 213 219 kr i avsättning. Detta för att finansiera framtida förväntade underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende. Föreningen har dock en underhållsplan för föreningens fastigheter som upprättades med hjälp av SBC under 2015 som har en planering åren 2016-2036 och där genomsnittlig underhållskostnad per år uppskattas till ca 250 tkr vilket rekommenderas att avsätta till yttre underhållsfonden. Det är föreningsstämman som beslutar om avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Under året har målning av fönster och trapphus utförts.

Under 2018 planeras byte av expansionskärl i undercentralen och delvis målning av fönster och fönsterdörrar i C-byggnaden till en beräknad kostnad på 75 000 kr.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

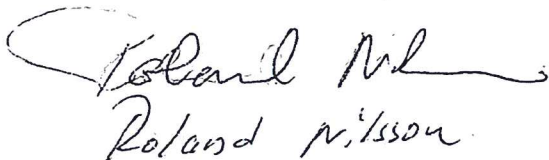
| <b>Prognos kassaflöde, tkr</b> | <b>2018</b>  | <b>2019</b>  | <b>2020</b>  | <b>2021</b>  |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| IB Likvidamedel                | 440          | 359          | 257          | 99           |
| Årsavgifter                    | 1167         | 1167         | 1167         | 1167         |
| Hysesintäkter                  | 109          | 109          | 109          | 109          |
| Övriga intäkter                | 13           | 13           | 13           | 13           |
| <b>Summa inbetalningar</b>     | <b>1289</b>  | <b>1289</b>  | <b>1289</b>  | <b>1289</b>  |
| Löpande reparationer           | -100         | -102         | -104         | -106         |
| Planerat underhåll             | -75          | -47          | -15          | -15          |
| Fastighetsskatt/avgift         | -47          | -48          | -49          | -50          |
| Driftskostnader                | -680         | -694         | -707         | -722         |
| Övriga rörelsekostnader        | -100         | -102         | -104         | -106         |
| Styrelsearvoden /personalkostn | -6           | -6           | -6           | -6           |
| Ränteintäkter                  | 2            | 2            | 2            | 2            |
| Räntekostnader                 | -200         | -230         | -300         | -300         |
| Amorteringar                   | -164         | -164         | -164         | -164         |
| <b>Summa utbetalningar</b>     | <b>-1370</b> | <b>-1391</b> | <b>-1448</b> | <b>-1467</b> |
| Nyupptagna lån                 |              |              |              |              |
| UB Likvida medel               | 359          | 257          | 99           | -79          |
| Antagen inflation %            | 2            | 2            | 2            | 2            |
| Antagen snitträntekostnad %    | 1,3          | 1,5          | 2            | 2            |



Per Lundholm



Jens Nilsson



Roland Nilsson

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nejlikan 2, org.nr 769606-4448

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nejlikan 2, för år 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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*

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Nejlukan 2, för år 2017 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 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 någon väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 med bostadsrättslagen.

Uppsala den 19 mars 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB