

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nejlikan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Fremja 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 2017-03-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Camilla Maria Gidlund	Ledamot	Avgick under Q1-19 pga flytt
Per Anders Hägerö	Ledamot	Avgick under Q1-19 pga flytt
Bo Daniel Bloch Johansson	Ledamot	Ställer upp för omval
Karin Elisabeth Marie Lyrborn	Ledamot	Ställer upp för omval
Anastasios Matsos	Ledamot	Ställer upp för omval
Pär Mattias Almqvist	Suppleant	Ställer upp för omval
Niklas Rudolf Feiff	Revisor	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pär Mattias Almqvist, Camilla Maria Gidlund, Per Anders Hägerö, Bo Daniel Bloch Johansson, Karin Elisabeth Marie Lyrborn och Anastasios Matsos.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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



Valberedning

Agneta Krasse
Eddie Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-27. Extra stämma med anledning av justering av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Nejlikan *12	2011	Stockholm

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

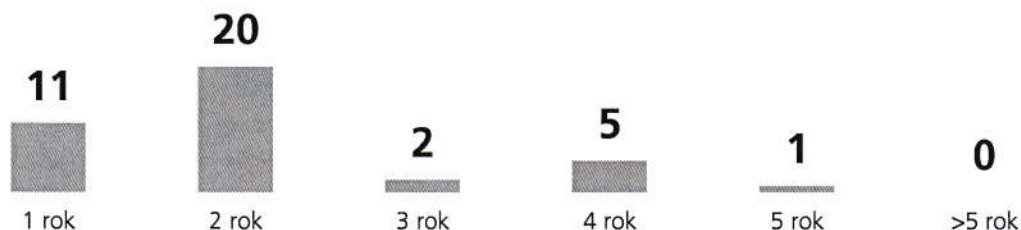
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 244 m², varav 2 664 m² utgör lägenhetsyta och 580 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotografer New Blöod Agency AB	60 m ²	2021
Frisör Sandra Mörk	54 m ²	2021
Hudterapeut Reuterklöö Lillemor	54 m ²	2021
Reklambyrå Lejonhjärta AB	87 m ²	2020
Anders Holmberg Arkitekter AB	50 m ²	2020
Verkstad/Garage Spinzar HB	275 m ²	2022

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'KL', 'CS', and 'AM'.

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
Fönstermålning	2018	Ommålning och renovering av samtliga originalfönster
Fönstertätning	2015	Tätningsticker utbytta i alla medlemmars fönster
Elstigar + fiber	2014 - 2015	Fastighetens elstigar och servis byts ut och fiber dras.
Stamspolning	2013	Enligt plan
Undercentral (Värme)	2012	Ny undercentral installerad.
Nya hissmaskiner	2012	Nya hissmaskiner installerade i båda trappor.
Målning fönster	2008	Hela fastigheten
Ny fasad	2002	Hela fastigheten
Stambyte	1999 - 2000	
Nytt yttertak (plåt)	1976	Statusbesiktning Q3-2016, med gott resultat
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning/upprustning av trapphus	2019-2020	
Byte av tätskikt och upprustning av gården	2019-2020	Renovering av innergård
Ommålning av yttertak	2020	
Byte av radiatorer	2024	Kan eventuellt senareläggas. Beslut tas efter besiktning av befintligt system

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetservice
Takskottning	Takjour Entreprenad
Brandsäkerhet	Presto
Sophämtning	RenoNorden
Städning	Agoraion Städservice AB
TV/Tele/Internet	ComHem
Fiber (Internet 100/100MBit)	Bahnhof
Hisservice	Hissen AB

Föreningens ekonomi

Årets negativa resultat beror nästan uteslutande på kostnader kring underhållsprojektet vi genomförde under sommaren. Fastighetens samtliga originalfönster renskrapades och röta byts vid behov ut mot färskt virke. Fönster målades sedan med en linoljebaserad färg. Kostnaderna för detta projekt landade precis på budget, ca 1,4 miljoner.

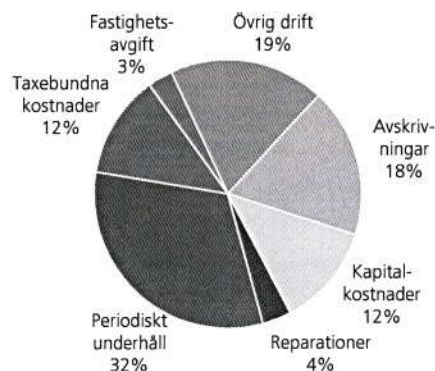
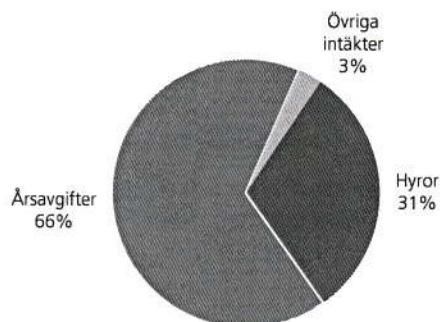
Under året har vi amorterat 1,2 miljoner kronor på våra lån. Det innebär av vi under de senaste fyra åren amorterat ner lånen med 4,8 miljoner.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 364 782	5 840 020
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 865 304	2 825 948
Finansiella intäkter	96	143
Minskning kortfristiga fordringar	2 355	69 926
Balkongfond	8 191	8 063
Ökning av kortfristiga skulder	148 593	0
	3 024 539	2 904 081
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 742 705	1 359 239
Finansiella kostnader	481 917	687 244
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 550
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	130 286
	4 424 622	3 379 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 964 699	5 364 782
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 400 083	-475 238

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AM', 'K', and 'P'.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Fastighetens samtliga originalfönster renskrapades och fick vid behov bytt ut röta mot färskt virke. Fönster målades sedan med en linoljebaserad färg.

Föreningen har under året röstat igenom ett fåtal justeringar i stadgarna för att efterleva nya/uppdaterade lagar.

Tre av våra lokalhyresavtal förlängdes för ytterliggare en treårsperiod. Hyrorna justerades samtidigt upp med 5-10%.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	713	713	713	819
Hyor/m ² hyresrättsyta	1 519	1 475	1 413	1 223
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 480	14 931	15 381	18 401
Elkostnad/m ² totalyta	10	9	9	10
Värmekostnad/m ² totalyta	115	115	114	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	17	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	149	212	321	410
Soliditet (%)	69	69	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 071	68	-118	-1 215
Nettoomsättning (tkr)	2 859	2 826	2 789	2 679

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 664 m² bostäder och 580 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	490 749	202 046	-183 297	472 000
Balkongfond	20 241	8 190	0	12 051
S:a bundet eget kapital	90 308 007	210 236	-183 297	90 281 068
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 514 659	-202 046	251 503	-1 564 116
Årets resultat	-1 070 624	-1 070 624	-68 206	68 206
S:a ansamlad förlust	-2 585 283	-1 272 670	183 297	-1 495 910
S:a eget kapital	87 722 725	-1 062 434	0	88 785 158

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 070 624
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 312 613
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-202 046
summa balanserat resultat	-2 585 283

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

202 046
-2 383 237

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

AM
G
K
R

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 859 292	2 825 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 012	0
Summa rörelseintäkter		2 865 304	2 825 948
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 413 690	-1 144 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 299	-155 554
Personalkostnader	Not 6	-60 716	-58 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-711 402	-711 402
Summa rörelsekostnader		-3 454 107	-2 070 641
RÖRELSERESULTAT		-588 803	755 307
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 917	-687 244
Summa finansiella poster		-481 821	-687 101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 070 624	68 206
ÅRETS RESULTAT		-1 070 624	68 206

RAF


Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	122 905 745	123 617 147
Pågående byggnation	Not 9	96 500	96 500
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		123 002 245	123 713 647
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 002 245	123 713 647
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	598 640	999 528
Summa kortfristiga fordringar		598 640	999 528
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 387 214	4 388 764
Summa kassa och bank		3 387 214	4 388 764
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 985 854	5 388 292
SUMMA TILLGÅNGAR		126 988 099	129 101 939

DCS
AM
RS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 534 516	87 534 516
Kapitaltillskott		2 262 501	2 262 501
Fond för yttre underhåll	Not 12	490 749	472 000
Balkongfond		20 241	12 051
Summa bundet eget kapital		90 308 007	90 281 068
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 514 659	-1 564 116
Årets resultat		-1 070 624	68 206
Summa fritt eget kapital		-2 585 283	-1 495 910
SUMMA EGET KAPITAL		87 722 725	88 785 158
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 171 000	38 576 000
Summa långfristiga skulder		8 171 000	38 576 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 405 000	1 200 000
Leverantörsskulder		177 522	70 618
Skatteskulder		18 487	34 119
Övriga skulder		125 000	125 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	368 365	311 044
Summa kortfristiga skulder		31 094 374	1 740 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 988 099	129 101 939

Noter

Belopp 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	15 år	15 år
Balkonger/terrasser	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 900 471	1 900 471
Hyror lokaler	881 152	855 712
Bredbandsintäkter	69 732	69 732
Avgift andrahandsuthyrning	7 963	0
Öresutjämning	-25	33
	2 859 292	2 825 948

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	6 012	0
	6 012	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 740	34 153
	Fastighetsskötsel beställning	5 839	4 279
	Snöröjning/sandning	33 150	5 476
	Städning entreprenad	37 500	37 500
	Städning enligt beställning	3 500	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	62 350	0
	Hissbesiktning	2 488	2 438
	Myndighetstillsyn	12 375	7 410
	Bevakning	11 281	0
	Sophantering	3 099	3 156
	Gård	2 180	5 695
	Serviceavtal	63 534	46 261
	Förbrukningsmateriel	684	4 774
	Brandskydd	5 615	2 348
		278 335	153 490
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	32 500	0
	Sophantering/återvinning	2 162	0
	Entré/trapphus	12 417	3 988
	Lås	18 296	1 353
	VVS	3 001	25 296
	Elinstallationer	18 190	1 581
	Hiss	48 525	36 276
	Fönster	2 444	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 150	4 963
		139 685	73 457
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	89 347
	Elinstallationer	0	93 950
	Fönster	1 252 489	0
		1 252 489	183 297
	Taxebundna kostnader		
	El	31 829	27 830
	Värme	371 939	372 220
	Vatten	60 975	58 115
	Sophämtning/renhållning	26 538	25 219
	Grovsopor	0	2 499
		491 281	485 883
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 836	36 296
	Kabel-TV	6 048	6 077
	Bredband	87 214	87 364
		132 098	129 737
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 803	118 945
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 413 690	1 144 809

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 740	34 153
	Fastighetsskötsel beställning	5 839	4 279
	Snöröjning/sandning	33 150	5 476
	Städning entreprenad	37 500	37 500
	Städning enligt beställning	3 500	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	62 350	0
	Hissbesiktning	2 488	2 438
	Myndighetstillsyn	12 375	7 410
	Bevakning	11 281	0
	Sophantering	3 099	3 156
	Gård	2 180	5 695
	Serviceavtal	63 534	46 261
	Förbrukningsmateriel	684	4 774
	Brandskydd	5 615	2 348
		278 335	153 490
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	32 500	0
	Sophantering/återvinning	2 162	0
	Entré/trapphus	12 417	3 988
	Lås	18 296	1 353
	VVS	3 001	25 296
	Elinstallationer	18 190	1 581
	Hiss	48 525	36 276
	Fönster	2 444	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 150	4 963
		139 685	73 457
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	89 347
	Elinstallationer	0	93 950
	Fönster	1 252 489	0
		1 252 489	183 297
	Taxebundna kostnader		
	El	31 829	27 830
	Värme	371 939	372 220
	Vatten	60 975	58 115
	Sophämtning/renhållning	26 538	25 219
	Grovsopor	0	2 499
		491 281	485 883
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 836	36 296
	Kabel-TV	6 048	6 077
	Bredband	87 214	87 364
		132 098	129 737
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 803	118 945
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 413 690	1 144 809

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'M' and 'K'.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 225	2 757
	Juridiska åtgärder	17 500	17 875
	Inkassering avgift/hyra	2 738	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	12 813	14 375
	Föreningskostnader	2 888	3 488
	Fritids- och trivselkostnader	0	50
	Förvaltningsarvode	83 987	82 276
	Administration	2 785	3 936
	Konsultarvode	138 963	24 232
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 400	5 290
		268 299	155 554
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 200	44 800
	Sociala kostnader	14 516	14 076
		60 716	58 876
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	68 472	68 472
	Förbättringar	85 198	85 198
	Uppskrivning byggnad	557 732	557 732
		711 402	711 402

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 782 607	16 782 607
	Utgående anskaffningsvärde	16 782 607	16 782 607
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	109 050 521	109 050 521
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-557 732	-557 732
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 673 196	-1 115 464
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	106 819 593	107 377 325
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-542 785	-389 115
	Årets avskrivningar enligt plan	-153 670	-153 670
	Utgående avskrivning enligt plan	-696 455	-542 785
	Planenligt restvärde vid årets slut	122 905 745	123 617 147
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 874 554	61 874 554
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 078 000	27 078 000
	Taxeringsvärde mark	51 488 000	51 488 000
		78 566 000	78 566 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 800 000	71 800 000
	Lokaler	6 766 000	6 766 000
		78 566 000	78 566 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	96 500	96 500
		96 500	96 500
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 438	19 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 438	19 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 438	-19 438
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 438	-19 438
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	21 155	23 510
	Klientmedel hos SBC	577 485	976 018
		598 640	999 528

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	472 000	236 000
	Reservering enligt stadgar	202 046	236 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-183 297	0
	Vid årets slut	490 749	472 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,080 %	9 242 000	10 442 000	2019-12-28
	SEB	1,680 %	12 992 000	12 992 000	2019-10-28
	SEB	0,770 %	8 171 000	8 171 000	2019-11-28
	SEB	1,320 %	8 171 000	8 171 000	2021-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		38 576 000	39 776 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 405 000	-1 200 000	
			8 171 000	38 576 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 576 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 376 000	43 376 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 500	44 800
	Sociala avgifter	14 296	14 076
	Ränta	3 879	4 022
	Avgifter och hyror	304 690	248 146
		368 365	311 044

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 1 februari fick vi nya hyresgäster i en av våra lokaler på Frejgatan. Reklambyrån Lejonhjärta AB tog över den tidigare hyresgästens (Thailändska paradiset) hyresavtal.

Fastighetens samtliga stammar spolades av under början av året. Protokollet visar att våra stammar är i gott skick.

Styrelsen har beslutat att genomföra en omfattande renovering av innergården eftersom nuvarande skick är dåligt och inte så inbjudande att vistas på. För att säkerställa ett gott framtida skick på innergården krävs följande underarbete: tätskiktet, överbetong och fyllning tas bort, kontroll av bärande balkar och eventuellt utbyte av dåliga och rostskyddsbehandling av de som skall vara kvar, montering av ny fyllning, bärlager och tätskikt. Vi säkerställer med detta ett mycket gott framtida skick samt optimerar möjligheten att förändra gårdens yttre utseende och ljusinsläppet till underliggande lokal. Till det yttre kommer några av de ljuskällor som är inbyggda i marken tas bort. Två ljuskällor för underliggande lokal skall vara kvar/byggas om. En pergola i trä med tillhörande trädäck byggs upp samt ett nytt cykelställ i trä i samma stil som pergolan. Murens ytskikt kommer renoveras och ljussätts. Blomlådor i trä ska platsbyggas intill muren. Gården skall stensättas med inbyggda gångar in till pergola och trädäck. Projektledarhuset AB är anlitate för att leda arbetet och ta in offerter från entreprenörer. Planen är att starta renoveringen så snart bygglov för de olika delarna är klart. Troligen sommar/höst 2019.



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 3 2019



Camilla Maria Gidlund
Ledamot



Per Anders Häger
Ledamot



Bo Daniel Bloch Johansson
Ledamot



Karin Elisabeth Marie Lyrborn
Ledamot



Anastasios Matsos
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 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 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 revisions sed 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 med bostadsrättslagen.

Uppsala 22/3-2019


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor