



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nejlikan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Anastasios Matsos	Ordförande
Lars Bertil Daniel Nylund	Sekreterare
Bo Daniel Bloch Johansson	Kassör
Pär Mattias Almqvist	Ledamot
Agneta Christina Krasse	Ledamot

Carl Andersson	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Malin Engdahl
Eddie Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

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

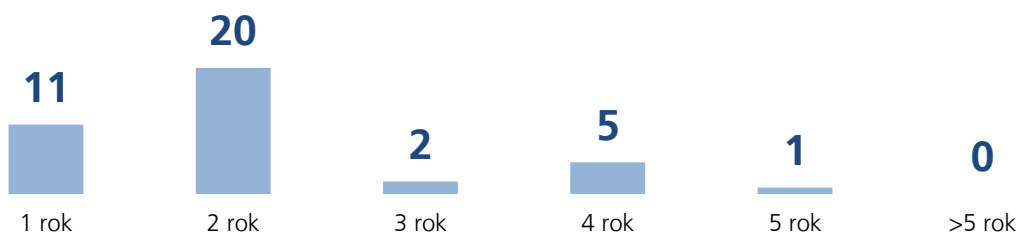
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 244 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
New Blööd Agency AB, Fotografer	60 m ²	2024
C/o Hagagatan, Frisörer	54 m ²	2024
Lillemor Reuterklöo, Hudvårdsklinik	54 m ²	2024
Lejonhjärta AB, Reklambyrå	87 m ²	2024
Anders Holmberg Arkitekter AB	50 m ²	2023
Spinzar HB, Verkstad/Garage	275 m ²	2022

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning/upprustning av trapphus och hissorgar	2020	Målat om trapphusen samt renoverat hissorgarna
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 in i alla lägenheter och lokaler.
Nya hissmaskiner	2012	Nya hissmaskiner installerades 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
Ommålning av yttertak	2021	
Byte av radiatorer	2024	Kan eventuellt senareläggas. Beslutas efter besiktning av befintlig installation

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Takskotning	Takjour Entreprenad
Brandsäkerhet	Presto
Sophämtning	RenoNorden
Städning	Mickes Puts & Städ
TV/Tele/Internet	ComHem
Fiber (Internet 1000/1000MBit)	Bahnhof
Hisservice	Hissen AB

Övrig information

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

Föreningens ekonomi

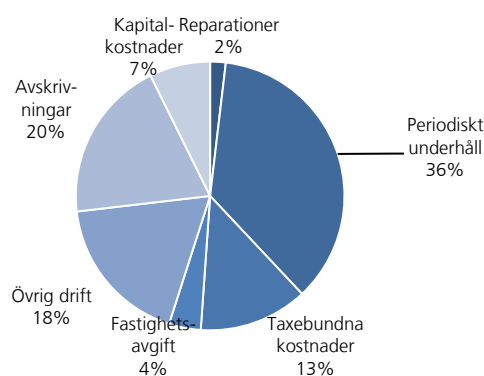
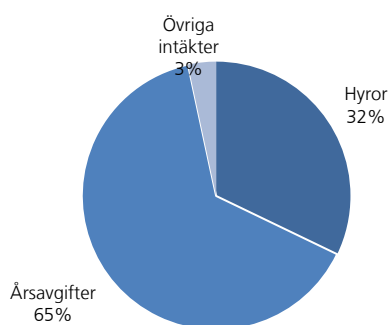
Föreningen har ett starkt underliggande kassaflöde kombinerat med en stadig kassa som ska finansiera våra närmast kommande underhållsprojekt.

Årets negativa resultat är helt kopplat till renoveringen och målningen av våra trapphus och hissorgar. Ett efterlängtat projekt som gav hela fastigheten ett fantastiskt lyft.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 199 116	3 964 699
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 946 593	2 804 442
Finansiella intäkter	15	214
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 240
Balkongfond	8 515	8 370
Ökning av kortfristiga skulder	0	169 011
	2 955 123	2 990 277
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 662 384	4 331 983
Finansiella kostnader	266 416	520 377
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-96 500
Ökning av kortfristiga fordringar	6 117	0
Minskning av kortfristiga skulder	348 799	0
	3 283 716	4 755 860
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 870 523	2 199 116
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-328 593	-1 765 583

*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 1 429 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 våren fortsatte vi arbetet med att göra innergården trevligare, genom bland annat inköp av blommor, en finsittgrupp, ett parasoll samt en grill med tillhörande utrustning.

Vi tecknade ett nytt treårigt hyresavtal med nuvarande hyresgäst Anders Holmbergs Arkitekter AB.

Under sommaren lät vi båda trapphus genomgå en välbehövlig renovering och ommålning. Resultatet blev fantastiskt och hela fastigheten fick sig ett ordentligt lyft. Även hissorgarna genomgick en estetisk upprustning.

Under slutet av året uppgraderades fastighetens fibertjänst från Bahnhof till 1000/1000MBit. Den obligatoriska fiberavgiften sänktes samtidigt till 99kr/mån (f d. 149kr/mån).

Vi avslutade året med att förlänga hyresavtalen med ytterligare två av våra hyresgäster. Vi är glada och ser fram emot tre nya år med New Blöod Agency AB och Lejonhjärta AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	713	713	713	713
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 633	1 595	1 519	1 475
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 480	14 480	14 480	14 931
Elkostnad/m ² totalyta	8	10	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	110	118	115	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	160	149	212
Soliditet (%)	68	68	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-694	-2 759	-1 071	68
Nettoomsättning (tkr)	2 939	2 804	2 859	2 826

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	221 000	221 000	-509 703	509 703
Balkongfond	37 126	8 515	0	28 611
S:a bundet eget kapital	90 055 143	229 515	-509 703	90 335 331
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 074 640	-221 000	-2 249 403	-2 604 237
Årets resultat	-693 594	-693 594	2 759 106	-2 759 106
S:a ansamlad förlust	-5 768 234	-914 594	509 703	-5 363 343
S:a eget kapital	84 286 909	-685 079	0	84 971 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-693 594
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 853 640
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 000
summa balanserat resultat	-5 768 234

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

221 000
-5 547 234

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 939 207	2 804 442
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 386	0
Summa rörelseintäkter		2 946 593	2 804 442
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 377 336	-3 934 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 483	-337 863
Personalkostnader	Not 6	-61 565	-59 728
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-711 402	-711 402
Summa rörelsekostnader		-3 373 786	-5 043 385
RÖRELSERESULTAT		-427 193	-2 238 943
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 416	-520 377
Summa finansiella poster		-266 401	-520 163
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-693 594	-2 759 106
ÅRETS RESULTAT		-693 594	-2 759 106

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	121 482 941	122 194 343
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		121 482 941	122 194 343
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 482 941	122 194 343
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	520 292	869 493
Summa kortfristiga fordringar		520 292	869 493
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 369 263	1 342 538
Summa kassa och bank		1 369 263	1 342 538
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 889 555	2 212 031
SUMMA TILLGÅNGAR		123 372 495	124 406 374

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 534 516	87 534 516
Kapitaltillskott		2 262 501	2 262 501
Fond för yttre underhåll	Not 11	221 000	509 703
Balkongfond		37 126	28 611
Summa bundet eget kapital		90 055 143	90 335 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 074 640	-2 604 237
Årets resultat		-693 594	-2 759 106
Summa fritt eget kapital		-5 768 234	-5 363 343
SUMMA EGET KAPITAL		84 286 909	84 971 989
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 242 000	8 171 000
Summa långfristiga skulder		9 242 000	8 171 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 334 000	30 405 000
Leverantörsskulder		53 390	302 611
Skatteskulder		25 165	17 020
Övriga skulder		116 625	88 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	314 406	450 254
Summa kortfristiga skulder		29 843 586	31 263 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 372 495	124 406 374

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	15 år	15 år
Balkonger/terrasser	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 900 471	1 900 471
Hyror lokaler	946 994	925 356
Bredbandsintäkter	69 732	69 732
Hysesrabatt	0	-95 000
Avgift andrahandsuthyrning	22 006	3 875
Öresutjämning	4	9
	2 939 207	2 804 442

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	7 368	0
Övriga intäkter	18	0
	7 386	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 276	35 532
	Fastighetsskötsel beställning	12 768	8 875
	Snöröjning/sandning	0	20 298
	Städning entreprenad	37 381	34 317
	Städning enligt beställning	10 000	0
	Mattvätt/Hyrmattor	0	7 313
	Sotning	6 170	0
	Hissbesiktning	2 700	5 314
	Myndighets tillsyn	8 400	0
	Bevakning	11 281	11 281
	Gemensamma utrymmen	21 215	0
	Sophantering	1 619	0
	Gård	5 030	15 515
	Serviceavtal	55 365	55 097
	Förbrukningsmateriel	885	1 026
	Teleport/hissanläggning	4 470	4 470
	Brandskydd	5 296	19 321
		219 856	218 359
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	4 000	0
	Lokaler	0	4 588
	Gemensamma utrymmen	6 199	0
	Tvättstuga	7 663	0
	Entré/trapphus	6 663	0
	Lås	0	42 610
	Installationer	-4 500	0
	VVS	620	0
	Värmeanläggning/undercentral	9 242	0
	Ventilation	10 500	68 363
	Elinstallationer	5 610	6 188
	Hiss	16 266	13 560
	Tak	2 828	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 391
	Skador/klotter/skadegörelse	4 013	0
		69 104	139 700
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	913 243	0
	Lås	55 785	0
	VVS	0	52 738
	Ventilation	0	113 625
	Hiss	345 763	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 646 338
		1 314 791	2 812 701
	Taxebundna kostnader		
	El	26 496	33 472
	Värme	356 940	382 128
	Vatten	64 740	51 761
	Sophämtning/renhållning	29 193	22 559
		477 369	489 920
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 878	43 493
	Självrisk	29 500	0
	Kabel-TV	6 062	6 058
	Bredband	75 796	87 208
		157 236	136 759
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 981	136 953

	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 377 336	3 934 392
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	5 512	613
	Inkassering avgift/hyra	1 800	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	14 063	13 469
	Föreningskostnader	2 938	2 906
	Fritids- och trivselkostnader	0	433
	Förvaltningsarvode	87 992	86 640
	Administration	2 925	11 172
	Korttidsinventarier	3 351	0
	Konsultarvode	99 282	214 580
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 500
		223 483	337 863
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	47 300	45 450
	Sociala kostnader	14 265	14 278
		61 565	59 728
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 788 660	-2 230 928
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	105 704 129	106 261 861
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-850 125	-696 455
	Årets avskrivningar enligt plan	-153 670	-153 670
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 003 795	-850 125
	Planenligt restvärde vid årets slut	121 482 941	122 194 343
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 874 554	61 874 554
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 226 000	31 226 000
	Taxeringsvärde mark	77 099 000	77 099 000
		108 325 000	108 325 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	100 000 000
	Lokaler	8 325 000	8 325 000
		108 325 000	108 325 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	19 032	12 915
	Klientmedel hos SBC	501 260	856 578
		520 292	869 493

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	509 703	490 749
	Reservering enligt stadgar	221 000	221 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-509 703	-202 046
	Vid årets slut	221 000	509 703

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	0,590 %	9 242 000	9 242 000	2023-09-28
	SEB	0,330 %	12 992 000	12 992 000	2021-01-28
	SEB	1,320 %	8 171 000	8 171 000	2021-10-28
	SEB	0,480 %	8 171 000	8 171 000	2021-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		38 576 000	38 576 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 334 000	-30 405 000	
			9 242 000	8 171 000	

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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 376 000	43 376 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	45 400	45 500
	Sociala avgifter	13 671	14 296
	Ränta	1 288	3 249
	Avgifter och hyror	254 047	387 209
		314 406	450 254

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

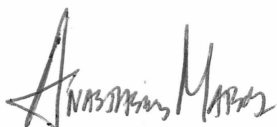
Vi startade året med att amortera 500.000 kr på föreningens lån. Det innebär att vi sammanlagt har amorterat 5,3Mkr sedan ombildningen. Vi kommer fortsatt ha stort fokus på att amortera ner föreningens lån.

Under slutet av januari 2021 tecknade vi ett nytt treårigt hyresavtal med C/o Hagagatan, vår frisör på hörnet.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

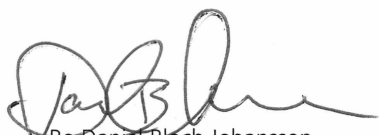
STOCKHOLM den 29/3 2021



Anastasios Matsos
Ordförande



Lars Bertil Daniel Nylund
Sekreterare



Bo Daniel Bloch Johansson
Kassör



Pär Mattias Almqvist
Ledamot



Agneta Christina Krasse
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 2021-04-19


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