

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nejlikan 5 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2020.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden."

Föreningen registrerades den 26 januari 1987, förvärvade fastigheten den 18 oktober 2000 och tillträdde fastigheten den 2 november 2000. Gällande stadgar antogs den 1 oktober 2018.

#### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Nejlikan 5, Hagagatan 10 i Gustav Vasa församling, Stockholm. Fastigheten bebyggdes 1905 och omfattar gathus av sten i fem våningar, med sockelvåning/källare, och gårdshus av sten i fyra våningar med källare samt överbyggd gård och bakgård.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 1 753 m<sup>2</sup> varav 1 391 m<sup>2</sup> utgör bostäder och 362 m<sup>2</sup> lokaler.

Av 18 bostadslägenheter är 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Lokalerna är tre: 1) används som kontor av e-handelsföretaget Asgari of Sweden AB  
2) används som musikstudio av Ten Productions AB  
3) används som musikstudio av Ten Productions AB

Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har bredbandsnät och kabel-TV-nät.

Taxeringsvärdet per den 31 december 2020 var 60.003.000 kr, varav 21.747.000 kr utgör byggnadsvärde och 38.256.000 kr mark. Av det totala taxeringsvärdet avser 53.200.000 kr bostäder och 6.803.000 kr lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan årsstämman 2020 företrätts av

Styrelse: Gustaf Hygrell, ordförande  
Ingela Senator  
Milos Klima  
Katarina Malm

Suppleant: Ewa Rozario-Nilsson

Revisorer: Christina Gotting, Gotting Revision AB, extern  
Nils Weinander, intern



Revisorssuppleanter: Wenche Stribolt  
Mattias Ahlm, t.o.m. 31 december 2020

Valberedning: Wenche Stribolt  
Mattias Ahlm, t.o.m. 31 december 2020  
Cathrine Jonsson, adjungerad fr.o.m. 1 januari 2021

Föreningen har 17 medlemslägenheter. Under året har ingen lägenhet tillträtts av nya ägare.

Föreningens årsstämma hölls den 15 september 2020 efter beslut av styrelsen att skjuta upp årsstämman med anledning av covid-19-pandemin som eskalerade under våren. Styrelsen har under året hållit sju protokollförda möten. Pandemibegränsningar har negativt påverkat styrelsens möjligheter att arbeta och det mesta styrelsearbetet har fått skötas via mail.

Covid-19-pandemin har också inneburit att inga gemensamma föreningsaktiviteter har genomförts under året i syfte att förhindra smittspridning.

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

- fjärrvärme: Stockholm Exergi AB
- vatten: Stockholm Vatten AB
- elhandel: Fortum Markets AB
- elnät: Ellevio AB
- bredband: Bahnhof AB
- kabel-TV: Com Hem AB
- städning: Anders Lindberg Städservice AB
- hushållssophämtning: Stockholm Avfall AB
- grovsophämtning: Fastighetsägarna Stockholm AB
- elskrothämtning: Veolia Recycling AB
- fastighetsskötsel: POS Fastighetsvård AB
- takskottning: Ahlins Plåt AB
- skadedjursbekämpning: Anticimex AB
- hissunderhåll: Hissen El Mek Verkstad AB
- hissbesiktning: Kiwa Inspecta AB
- tvättmaskinservice: Söderkyl AB

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Föreningen har där tillgång till sakkunniga i juridiska och tekniska frågor.

### Byggnad

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fagerströms konsult och byggnads AB upprättade 2015 en fullständig underhållsplan för fastigheten som styrelsen har till ledning i förvaltningen av föreningens byggnad.

Verksamhetsåret 2020 har starkt präglats av covid-19-pandemin och förutom några planerade åtgärder som genomfördes i början av året har alla större underhållsaktiviteter pausats. Pandemibegränsningar har inneburit att styrelsen inte har kunnat träffa



entreprenörer och upphandla åtgärder som var tänkta att genomföras under året. Nödvändig och akut felavhjälpning har genomförts men inga större skador eller haverier har inträffat under året.

Under våren slutfördes återställningen av den större vattenskada som inträffade mellan två lägenheter i gatuhuset under slutet av 2019. Efter framgångsrika förhandlingar med både entreprenören och föreningens försäkringsbolag Brandkontoret så täcktes föreningens del av kostnaderna för vattenskadan av Brandkontoret. För föreningen kvarstod dock kostnaden för självrisker som var mycket hög då skadan berodde på ett skadat tätskikt.

Under inledningen av 2020 fortsatte också arbetet med att åtgärda brister i fastighetens ventilationssystem som inleddes 2019. Ett antal anmärkningar på ventilationssystemen noterades vid en OVK-besiktning under 2018 och styrelsens målsättning var att anmärkningarna skulle vara åtgärdade under 2020. Efter underhåll av ventilationssystemen och rengöring av ventilations- och imkanaler i början av året avstannade dock alla aktiviteter med att åtgärda besiktningens anmärkningar på grund av covid-19-pandemin från mars och framåt. Styrelsen hoppas kunna återuppta detta arbete under 2021.

Efter covid-19-pandemins utbrott i mars 2020 har ett antal begränsade åtgärder genomförts för att komma tillrätta med bl.a. vissa ljudstörningar, trasiga portar samt varierande varmvattentemperatur i fastigheten.

#### Större utförda underhållsåtgärder

- |   |         |
|---|---------|
| ▪ Underhåll av ventilationssystem   | 2020    |
| ▪ Rengöring av ventilations- och imkanaler                                      | 2020    |
| ▪ Byte av hiss i gårdshuset   | 2019    |
| ▪ Underhållsspolning av avloppsstammar  | 2019    |
| ▪ Installation av säkerhetsdörrar   | 2018    |
| ▪ Renovering av takkonstruktionen över studiolokalerna, inklusive gårdsbjälklag | 2018    |
| ▪ Stenläggning av mellangården och nytt ytskikt på bakgården                    | 2018    |
| ▪ Ny gårdsbelysning och nya blomlådor   | 2018    |
| ▪ Nytt ventilationssystem i studiolokalerna                                     | 2018    |
| ▪ Byte av hiss i gatuhuset  | 2016    |
| ▪ Byte av ljusarmaturer i trapphusen  | 2016    |
| ▪ Underhållsspolning av avloppsstammar  | 2014    |
| ▪ Omläggning av gathusets tak   | 2012    |
| ▪ Reparation av grund och omgjutning av källargolv pga sättning i marken        | 2011-12 |
| ▪ Kontroll av avloppsstammar i källarplan och lagning av dagvattenstam          | 2011    |
| ▪ Renovering av fönster   | 2011-12 |
| ▪ Renovering av hyreslägenhet   | 2009    |
| ▪ Renovering av butikslokal   | 2007    |
| ▪ Ny värmeväxlare och cirkulationspump  | 2005-06 |
| ▪ Renovering av gårdsdörrarna   | 2005    |
| ▪ Vindsutrymme ombyggt till bostadsyta  | 2003-04 |
| ▪ Balkonger byggdes   | 2003    |
| ▪ Renovering av trapphus  | 2002    |
| ▪ Byte av samtliga maskiner i tvättstugan                                       | 2002    |

- Byte av entrédörrar mot gatan 2002
- Byte av VA-stammar 1984-85
- Byte av elstammar 1984-85
- Flyttning och ombyggnad av kök 1984-85
- Renovering av badrum 1984-85
- Ny tvättstuga byggd 1984-85

## Ekonomi

Avgifterna har hållits oförändrade och lokalhyrorna har justerats enligt index. Sammanlagt har *intäkterna* ökat något.

*Förbrukningskostnaderna* blev sammantaget närmast oförändrade.

*Underhållskostnaderna* steg något. De största posterna har nämnts ovan.

*Förvaltningskostnader* blev nästan identiska.

*Avskrivningarna* var oförändrade.

Utdelningen från försäkringsbolaget var oförändrad medan *räntekostnaderna* ökade som följd av högre räntenivå under mitten av året.

*Årets resultat* blev ett överskott med 75.542 kr. Efter de stora renoveringsarbetena bör nu resultatet ha normaliserats.

Föreningen hade vid årsskiftet fyra *hypotekslån* hos Swedbank Hypotek, se Not 5, alla med rörlig ränta. Ingen amortering gjordes under året.

Styrelsens och internrevisorns arvode har utbetalats med 31.800 kr, enligt stämmobeslut.

## Några nyckeltal

		2016	2017	2018	2019	2020
Intäkter	[tkr]	1 416	1 468	1 268	1 455	1 510
Resultat	[tkr]	242	359	-144	57	76
Årsavgift	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	607	607	607	607	607
Driftskostnader	3) [kr/m <sup>2</sup> ]	478	454	570	537	553
varav värme	2) [kr/m <sup>2</sup> ]	129	125	125	122	123
Avskrivning	2) [kr/m <sup>2</sup> ]	187	171	221	222	222
Räntekostnad	2) [kr/m <sup>2</sup> ]	6	10	18	51	59
Lån	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	5 826	5 826	7 708	7 708	7 708
Belåning	4) [%]	18	18	23	17	17
Räntekänslighet	5) [%]	10	10	13	13	13

1) Beräknat på total bostadsrättsyta.

2) Beräknat på total yta.

3) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total yta.

4) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.

5) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring i ränta på de långfristiga skulderna.



Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, Avskrivning, Lån och Räntekänslighet de fem nyckeltal som föreslås i statens utredning 'Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden' (SOU 2017:31).

Föreningens bank har rekommendationer för några nyckeltal, som de anser att bostadsrättsföreningar allmänt bör ligga kring. Med tanke på att banken är landets största kreditgivare till såväl föreningar som bostadsrättshavare har de ett omfattande sifferunderlag att tillgå. Om vi jämför vår förening med deras nyckeltal framkommer följande.

Driftskostnader (som banken definierar som förbrukning + underhåll + förvaltning + skatt) anses ska ligga på 400-450 kr/m<sup>2</sup> per år. Vi hamnar på 553 kr/m<sup>2</sup>, detta är lite väl högt. Kapitalkostnader, normalt räntekostnad, bör ligga på 100-200 kr/m<sup>2</sup> och år. Vår räntekostnad ligger på 59 kr/m<sup>2</sup> inklusive utdelningen från försäkringsbolaget, borträknas denna blir siffran 92 kr/m<sup>2</sup> vilket ändå är bra.

Slitaget, som avspeglas i avskrivningar, anser banken bör uppgå till 200-250 kr/m<sup>2</sup> och år. Där hamnar vi nu efter omfattande investeringar.

Detta summerat skulle enligt banken ge årsavgift om 700-900 kr/m<sup>2</sup>, vi ligger fortfarande på 607 kr/m<sup>2</sup>.

### Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerad förlust	- 583.609 kr
Årets resultat	<u>75.542 kr</u>
	- 508.068 kr

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	- 508.068 kr
--------------------	--------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2020	2019
<b>Intäkter</b>			
Årssavgifter		796 997	796 524
Bostadshyror		97 725	93 108
Lokalhyror		615 772	561 880
Övriga intäkter		0	3 303
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 510 494</b>	<b>1 454 815</b>
<b>Kostnader</b>			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		215 205	214 301
Vatten		53 376	41 240
El		34 543	44 596
Bredband		36 874	37 090
Kabel-TV		5 866	5 659
Gård		2 795	13 508
Städning		54 892	63 001
Sophämtning		72 023	64 662
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		50 365	42 736
Förbrukningsmaterial		0	0
<b>Summa förbrukning</b>		<b>525 939</b>	<b>526 793</b>
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		25 396	33 751
Uh VVS		96 594	64 691
Uh el		6 483	10 042
Uh hiss		23 772	63 391
Uh tvättstuga		13 947	17 538
Uh lokal		0	0
Uh övrigt		10 593	0
Förbrukningsinventarier		29 420	6 311
<b>Summa underhåll</b>		<b>206 205</b>	<b>195 724</b>
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		1 880	1 519
Försäkring		32 717	31 990
Bankkostnader		2 618	2 574
Ekonomisk förvaltning		44 163	42 770
Revision		17 000	17 100
Övriga främmande tjänster		0	0
Föreningsavgifter		5 006	4 965
Stämmor och möten		0	1 200
Övrigt		57	698
Arvoden		31 800	31 800
Sociala avgifter		7 446	7 446
<b>Summa förvaltning</b>		<b>142 687</b>	<b>142 062</b>



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2020	2019
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>635 663</b>	<b>590 236</b>
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	0	0
Avskr källargrund	1,2	2 669	2 669
Avskr bjälklag, studiotak	1,2	69 640	69 640
Avskr vindsombyggnad	1,2	13 901	13 901
Avskr fasad, portar, trapphus	1,2	50 708	50 708
Avskr tak, fönster	1,2	97 948	97 948
Avskr säkerhetsdörrar	1,2	12 236	12 236
Avskr hiss	1,2	30 851	30 851
Avskr stammar	1,2	84 820	84 820
Avskr värmeanläggning	1,2	5 092	5 092
Avskr ventilation mm.	1,2	21 057	21 057
<b>Summa avskrivning</b>		<b>388 922</b>	<b>388 922</b>
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>246 741</b>	<b>201 314</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		0	0
Övr finansiella intäkter		43 780	36 815
<b>Summa intäkter</b>		<b>43 780</b>	<b>36 815</b>
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		121 227	103 218
Övr finansiella kostnader		0	0
<b>Summa kostnader</b>		<b>121 227</b>	<b>103 218</b>
<b>Skatt</b>			
Fastighetsskatt/-avgift		93 752	77 596
Inkomstskatt		0	0
<b>Summa skatt</b>		<b>93 752</b>	<b>77 596</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>75 542</u></b>	<b><u>57 315</u></b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i kronor – 31/12	Not	2020	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	8 297 666	8 297 666
Byggnad	1,2	12 900 834	12 900 834
Källargrund	1,2	106 752	109 421
Gårdsbjälklag/studiotak	1,2	3 293 070	3 362 710
Vindsombyggnad	1,2	41 705	55 606
Fasad, trapphus	1,2	101 415	152 123
Tak, fönster	1,2	724 827	822 775
Säkerhetsdörrar	1,2	371 147	383 383
Hiss	1,2	920 176	951 027
VA-stammar	1,2	1 187 479	1 272 299
Värme	1,2	35 642	40 734
Ventilation	1,2	252 684	273 741
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>28 233 397</b>	<b>28 622 319</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Förutbetalda kostnader		100 716	68 763
Kortfristiga fordringar		540	6 989
Likvida medel	3	1 290 672	834 285
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 391 928</b>	<b>910 037</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 625 325</b>	<b>29 532 356</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		19 590 645	19 590 645
		<b>19 590 645</b>	<b>19 590 645</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-583 609	-640 924
Årets resultat		75 542	57 315
		<b>-508 068</b>	<b>-583 609</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 082 577</b>	<b>19 007 036</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	5	10 120 000	10 120 000
		<b>10 120 000</b>	<b>10 120 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	62 377	101 644
Förutbetalda avgifter o hyror		187 818	156 804
Skatteskuld		7 916	6 470
Övriga skulder	8	47 584	46 890
Upplupna kostnader	9	117 053	93 512
		<b>422 748</b>	<b>405 320</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>10 542 748</b>	<b>10 525 320</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 625 325</b>	<b>29 532 356</b>



## Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12	2020	2019
-------------------------	------	------

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3).

### Not 1 Avskrivningsplan

Föreningen har i många år gjort avskrivningar på i byggnaden ingående större komponenter, t.ex. VA-stammar, utifrån förväntade tekniska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan.

Avskrivningar sker över följande antal år:

Mark	skrivs ej av
Byggnad	skrivs ej av
Källgrund	50 år
Gårdsbjälklag/studiotak	50 år
Vindsombyggnad	20 år
Fasad, portar, trapphus	20 år
Tak och fönster	10 år
Säkerhetsdörrar	33 år
Hiss	33 år
VA-stammar	50 år
Värmeanläggning	20 år
Ventilation	10 år

### Not 2 Anläggningstillgångar

<b>Mark</b>	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		8 297 666	8 297 666
	Bokfört värde	<b>8 297 666</b>	<b>8 297 666</b>
<b>Byggnad</b>	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		12 900 834	12 900 834
	Bokfört värde	<b>12 900 834</b>	<b>12 900 834</b>
<b>Källgrund</b>	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		133 442	133 442
Ackumulerad avskrivning		-24 021	-21 352
Årets avskrivning		-2 669	-2 669
	Bokfört värde	<b>106 752</b>	<b>109 421</b>
<b>Bjälklag/studiotak</b>	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		3 501 990	3 481 990
Årets anskaffning			20 000
Ackumulerad avskrivning		-139 280	-69 640
Årets avskrivning		-69 640	-69 640
	Bokfört värde	<b>3 293 070</b>	<b>3 362 710</b>
<b>Vindsombyggnad</b>	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		278 022	278 022
Ackumulerad avskrivning		-222 416	-208 515
Årets avskrivning		-13 901	-13 901
	Bokfört värde	<b>41 705</b>	<b>55 606</b>

Belopp i kronor - 31/12	2020	2019
-------------------------	------	------

**Not 2 Anläggningstillgångar – forts**

<b>Fasad, trapphus</b>	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		1 013 939	1 013 939
Ackumulerad avskrivning		-861 816	-811 108
Årets avskrivning		-50 708	-50 708
	Bokfört värde	<b>101 415</b>	<b>152 123</b>
<b>Tak och fönster</b>	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		1 632 146	1 632 146
Ackumulerad avskrivning		-809 371	-711 423
Årets avskrivning		-97 948	-97 948
	Bokfört värde	<b>724 827</b>	<b>822 775</b>
<b>Säkerhetsdörrar</b>	skrivs av med 3%		
Anskaffningsvärde		407 855	407 855
Ackumulerad avskrivning		-24 472	-12 236
Årets avskrivning		-12 236	-12 236
	Bokfört värde	<b>371 147</b>	<b>383 383</b>
<b>Hiss</b>	skrivs av med 3%		
Anskaffningsvärde		1 028 378	516 672
Årets anskaffning			511 706
Ackumulerad avskrivning		-77 351	-46 500
Årets avskrivning		-30 851	-30 851
	Bokfört värde	<b>920 176</b>	<b>951 027</b>
<b>VA-stammar</b>	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		3 093 800	3 093 800
Ackumulerad avskrivning		-1 821 501	-1 736 681
Årets avskrivning		-84 820	-84 820
	Bokfört värde	<b>1 187 479</b>	<b>1 272 299</b>
<b>Värmeanläggning</b>	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		101 838	101 838
Ackumulerad avskrivning		-61 104	-56 012
Årets avskrivning		-5 092	-5 092
	Bokfört värde	<b>35 642</b>	<b>40 734</b>
<b>Ventilation mm.</b>	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		315 855	315 855
Ackumulerad avskrivning		-42 114	-21 057
Årets avskrivning		-21 057	-21 057
	Bokfört värde	<b>252 684</b>	<b>273 741</b>

Belopp i kronor - 31/12	2020	2019
-------------------------	------	------

**Not 3 Likvida medel**

Företagskonto Swedbank	1 290 672	834 285
Summa	<b>1 290 672</b>	<b>834 285</b>

**Not 4 Förändring i likvida medel**

Årets resultat	75 542	57 315
+ Avskrivningar	388 922	388 922
	464 464	446 237

Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	-25 504	13 741
Ökning (+) / minskning (-) av kortfrista skulder	17 428	10 368

Från löpande verksamhet	456 388	470 346
-------------------------	---------	---------

- Investeringar	0	-531 706
- Amorteringar	0	0
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	<b>456 388</b>	<b>-61 360</b>

**Not 5 Hypotekslån**

SwB Hypotek 2653553178 0,94% rörl 3 mån	2 150 000	2 150 000
SwB Hypotek 2653553186 1,00% rörl 3 mån	2 400 000	2 400 000
SwB Hypotek 2852498076 1,00% rörl 3 mån	3 100 000	3 100 000
SwB Hypotek 2950473336 1,085% rörl 3 mån	2 470 000	2 470 000
Summa	<b>10 120 000</b>	<b>10 120 000</b>

Enligt nya direktiv ska hela lån som har slutbetalningsdag inom ett år klassas som kortfristiga trots att de normalt ska förlängas. Föreningens lån har slutbetalningsdag längre fram än ett år från balansdagen och räknas därmed som långfristiga.

**Not 6 Eventualförpliktelser**

Fastighetsinteckningar	10 120 000	10 120 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**Not 7 Leverantörsskulder**

Stockholm Exergi	26 241
Stockholm Vatten	14 727
Fortum/Ellevio	3 218
Anders Lindberg Städ	5 074
Fastighetsägarna	7 573
Söderkyl	5 544
Summa	<b>62 377</b>

**Not 8 Övriga skulder**

Momsavräkning	30 598
Avräkning arbetsgivaravgifter	7 446
Källskatteskuld	9 540
Summa	<b>47 584</b>



Belopp i kronor - 31/12

2020

**Not 9 Upplupna kostnader**


Fjärrvärme	29 626
VA och avfall	15 206
El	3 265
Fastighetsskötsel	2 517
Ek. förvaltning	2 721
Revision	32 000
Arvoden	22 260
Räntor	9 458
Summa	<b>117 053</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentligare händelser har inträffat efter årets slut.

Stockholm den

7/6 - 2021



Gustaf Hygrell



Ingela Senator



Milos Klima



Katarina Malm

Vår revisionsberättelse har avgivits den

9/6 2021.



Christina Gotting  
Auktoriserad revisor



Nils Weinander

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nejlikan 5

Org nr 716419-8165

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nejlikan 5 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på misstag.

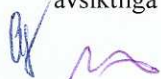
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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.

### **Den icke-kvalificerade revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nejlikan 5 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

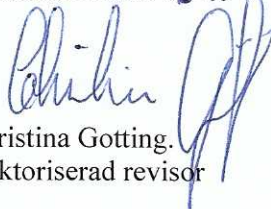
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-06-09



Christina Gotting.  
Auktoriserad revisor



Nils Weinander