

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nejlikan 66

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 1987-07-31 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejlikan 6	1997	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

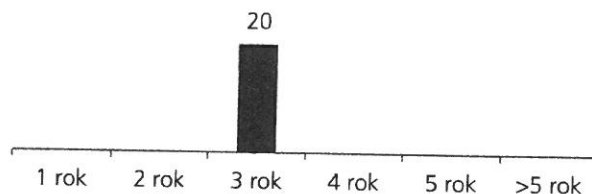
Fastigheterna bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 767 m², varav 1 372 m² utgör lägenhetsyta och 395 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Säljer golfprodukter.	395 m ²	5år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny ventilation och armatur i tvättstuga. Ommålning av tvättstuga.	2013	
Ny värmecentral.	2012	
Installerat säkerhetsdörrar.	2011	
Målat källaren.	2010	Utanför hissen och tvättstugan.
Installation av bredband.	2010	
Fasadrenovering mot gatan.	2010	Fasad och fönster mot gatan renoverade.
Elkablar i stuprören.	2010	
Lampor trapphus gårdshus.	2009	
Ny cirkulationspump.	2009	
Byte av expansionskärl.	2008	
Byggt pentry i lokalen.	2007	
Åtgärdat nödutgång. i lokalen.	2007	
Garageport i stål.	2007	
Ny torktumlare.	2007	
Blästring och ommålning av tak.	2004	Målning av tak.
Slipning av trapphusets golv.	2003	
Renovering av trapphuset.	2002	
Nya balkonger.	2000	
Ny ventilation i källarlokalen.	1998	
Renovering av tvättstuga.	1998	Nya maskiner.
Rörstambyte.	1983	
Elstambyte.	1983	
Omputsning av fasad.	1983	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Bredbandsbolaget
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 20 st.
Överlåtelse under året: 1 st.

Styrelsen

Maria Hagberg	Ledamot
Fredrik Alforsen	Ledamot
Emmeli Jonsson	Ledamot
Lena Forsbeck	Ledamot
Mattias Eklund	Ledamot
Johan Murray	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Prööm

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Lena Söder
Björn Wellhagen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

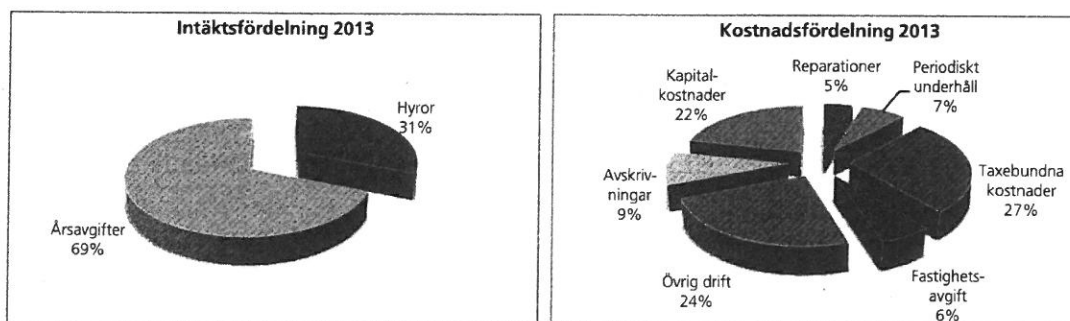
Ny ventilationsutrustning och armatur installerades i föreningens tvättstuga. Likaså utfördes ommålning av tvättstugan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Det övervägs att utreda markbeläggningen på föreningens innergård, då det uppstått ett antal "bulor" i beläggningen.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 372 m² bostäder och 395 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	568	568	568	568
Hyror/m ² hyresrättsyta	886	880	833	759
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 785	4 785	4 654	4 654
Elkostnad/m ² totalyta	21	22	25	26
Värmekostnad/m ² totalyta	121	110	118	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	21	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	139	135	80

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	12 357
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-869 267
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 818
summa ansamlad förlust	-972 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

80 111
-892 617

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 128 756	1 126 475
Övriga rörelseintäkter		4 470	4 488
		1 133 226	1 130 963
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-92 200	-88 972
Reparationer		-50 507	-27 505
Periodiskt underhåll		-80 111	-178 894
Taxebundna kostnader		-307 840	-313 196
Övriga driftskostnader		-72 418	-72 447
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-66 260	-65 650
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-103 177	-154 320
Avskrivningar		-106 652	-152 740
		-879 166	-1 053 724
RÖRELSERESULTAT		254 060	77 239
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		730	678
Räntekostnader		-242 434	-245 297
		-241 704	-244 619
ÅRETS RESULTAT		12 357	-167 380

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	18 718 323	18 823 014
Maskiner och inventarier	Not 4	20 429	22 390
		18 738 752	18 845 404
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 738 752	18 845 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		0	3 458
Övriga fordringar		8 173	1
Förutbetalda kostnader	Not 5	35 691	33 845
		43 864	37 304
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6		
Kortfristiga placeringar		58 492	58 492
		58 492	58 492
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		12 470	12 345
SBC klientmedel i SHB		402 587	322 280
		415 057	334 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		517 413	430 421
SUMMA TILLGÅNGAR		19 256 165	19 275 825

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 368 200	12 368 200
Upplåtelseavgifter		779 230	779 230
Fond för yttre underhåll	Not 8	283 805	346 881
		13 431 235	13 494 311
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-985 085	-880 781
Årets resultat		12 357	-167 380
		-972 728	-1 048 161
SUMMA EGET KAPITAL		12 458 506	12 446 149
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	6 565 000	6 565 000
		6 565 000	6 565 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		47 935	55 105
Skatteskulder		1 338	12 778
Övriga kortfristiga skulder		8 897	22 181
Upplupna kostnader	Not 10	106 493	112 706
Förutbetalda avgifter och hyror		67 996	61 906
		232 659	264 676
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 256 165	19 275 825
Ställda säkerheter		10 682 600	10 682 600

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,2%	0,2%
Fastighetsförbättringar	avskrivet	10,0%
Fastighetsrenovering	5,0%	5,0%
Port/säkerhetsdörr	3,0-10,0%	3,0-10,0%
Inventarier	8,3%	10,0-20,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	778 844	778 845
Hyresintäkter	349 912	347 630
	1 128 756	1 126 475

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	7 817	3 555
Snöröjning/sandning	0	6 554
Städning entreprenad	35 550	39 105
Städning enligt beställning	1 928	1 928
Mattvätt/Hyrmattor	12 309	11 811
Sotning	11 518	0
Hissbesiktning	2 849	2 619
Gemensamma utrymmen	747	4 081
Gård	1 256	1 598
Serviceavtal	15 549	15 275
Förbrukningsmateriel	1 311	1 212
Brandskydd	1 367	1 233
	92 200	88 972

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	9 146	1 536
Sophantering/återvinning	770	0
Entré/trapphus	6 098	0
Lås	0	705
VVS	8 420	0
Ventilation	0	4 096
Hiss	9 015	7 179
Tak	13 418	13 989
Fönster	2 748	0
Garage/parkering	892	0
	50 507	27 505
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	80 111	0
Värmeanläggning	0	178 894
	80 111	178 894
Taxebundna kostnader		
El	36 771	39 007
Värme	213 268	194 674
Vatten	30 973	37 445
Sophämtning/renhållning	26 828	35 261
Grovsopor	0	6 809
	307 840	313 196
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 416	17 770
Kabel-TV	16 804	17 137
Bredband	37 198	37 541
	72 418	72 447
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 260	65 650
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkassering avgift/hyra	0	2 146
Övriga förluster	0	40 000
Revisionsarvode extern revisor	21 330	24 463
Föreningskostnader	988	0
Styrelseomkostnader	11 893	16 031
Förvaltningsarvode	57 637	56 088
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 264
Administration	2 490	2 509
Konsultarvode	0	4 622
Föreningsavgifter	4 780	137
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 060	4 060
	103 177	154 320
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	30 108	30 108
Förbättringar	74 583	121 488
Inventarier	1 961	1 144
	106 652	152 740
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	879 166	1 053 724

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 886 411	19 871 773
Nyanskaffningar	0	14 638
Utgående anskaffningsvärde	19 886 411	19 886 411
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 063 397	-911 801
Årets avskrivningar enligt plan	-104 691	-151 596
Utgående avskrivning enligt plan	-1 168 088	-1 063 397
Planenligt restvärde vid årets slut	18 718 323	18 823 014
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 667 450	5 667 450
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 388 000	16 117 000
Taxeringsvärde mark	21 218 000	18 318 000
	38 606 000	34 435 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	34 400 000	30 600 000
Lokaler	4 206 000	3 835 000
	38 606 000	34 435 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	198 510	174 976
Nyanskaffningar	0	23 534
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	198 510	198 510
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-176 120	-174 976
Årets avskrivningar enligt plan	-1 961	-1 144
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-178 081	-176 120
Redovisat restvärde vid årets slut	20 429	22 390
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	19 712	18 416
Kabel-TV	4 204	4 200
Serviceavtal värmeanläggning	11 775	4 972
Bredband	0	6 257
	35 691	33 845

Not 6	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nordea Likviditetsinvest	58 492	72 086	58 492
	58 492	72 086	58 492

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 368 200	0	0	12 368 200
Upplåtelseavgifter	779 230	0	0	779 230
Fond för yttre underhåll	283 805	115 818	-178 894	346 881
Summa bundet eget kapital	13 431 235	115 818	-178 894	13 494 311
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-985 085	-115 818	11 514	-880 781
Årets resultat	12 357	12 357	167 380	-167 380
Summa ansamlad förlust	-972 728	-103 461	178 894	-1 048 161
Summa eget kapital	12 458 506	12 357	0	12 446 149

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	346 881	310 751
Reservering enligt stadgar	115 818	36 130
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-178 894	0
Vid årets slut	283 805	346 881

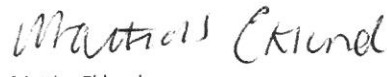
Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Nordea Hypotek AB	4,150 %	1 596 250	1 596 250	Rörlig
Nordea Hypotek AB	3,650 %	3 192 500	3 192 500	Rörlig
Nordea Hypotek AB	3,320 %	1 776 250	1 776 250	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		6 565 000	6 565 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 565 000	6 565 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 565 000 kr.

Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	3 647	4 724
Värme	28 705	34 392
Vatten	1 328	1 786
Sophämtning	1 074	0
Extern revisor	23 000	23 000
Ränta	48 739	48 804
	106 493	112 706

STOCKHOLM den 7/4 2014


Fredrik Alforsen
Ledamot

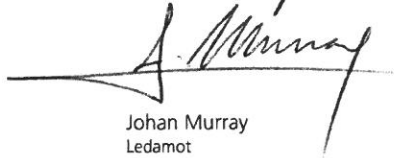

Mattias Eklund
Ledamot

Lena Forsbeck
Ledamot



Emmeli Johansson
Ledamot


Maria Hagberg
Ledamot



Johan Murray
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2014



Magnus Prööm
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nejlikan 66, org. nr 716447-6264

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nejlikan 66 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nejlikan 66s finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nejlikan 66 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2014

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

