



# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nejlikan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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
Carl Andersson	Ledamot
Daniel Johansson	Ledamot
Agneta Christina Krasse	Ledamot

Annika Elisabeth Rhodin                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niklas Feiff                                      Ordinarie Extern                                      Feiff Revision & Redovisning

#### Valberedning

Anton Augustini  
Eddie Persson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

### 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

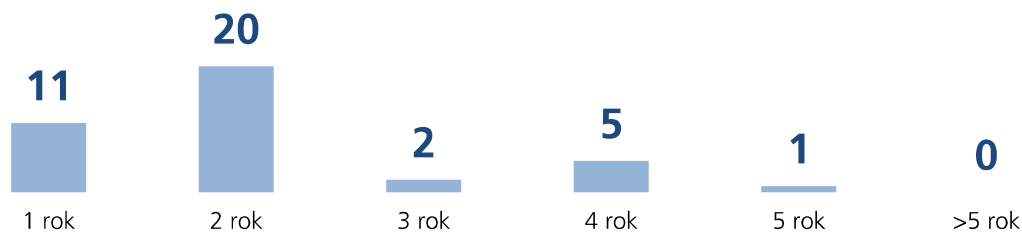
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 244 m<sup>2</sup>, varav 2 664 m<sup>2</sup> utgör boyta och 580 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
New Blöod Agency AB, Fotografer	60 m <sup>2</sup>	2024
Cheveux de Femme	54 m <sup>2</sup>	2024
Lillemor Reuterklöö, Hudvårdsklinik	54 m <sup>2</sup>	2024
Lejonhjärta AB, Reklambyrå	87 m <sup>2</sup>	2024
Anders Holmberg Arkitekter AB	50 m <sup>2</sup>	2026
Spinzar HB, Verkstad/Garage	275 m <sup>2</sup>	2025

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Källaren 2x TM + TT + TS samt kallmangel
Barnvagnsrum	Entrén Hagagatan
Mötesrum	Källaren
Miljörum	Endast för matavfall och hushållssopor

### 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
Stambyte källaren (horisontella stammar)	2022	Våra horisontella stammar i källaren bytes ut och rättstopp installerades.
Tvättstuga och soprum renoverades	2022	
Ommålning av yttertak med mera	2021	Takets målades, taksäkerheten uppgraderades och vi installerade nya värmeslingor i stuprören
Ommålning/upprustning av trapphus och hisskorgar	2020	Målat om trapphusen samt renoverat hisskorgarna
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.
Undercentral (Värme)	2012	Ny undercentral installerad
Nya hissmaskiner	2012	Nya hissmaskiner installerades i båda trappor
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
Installation av nya radiatorer/element och regulatorer	2024-2030	Genomförs när behov uppstår

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Takskottning	Takjour Entreprenad
Brandsäkerhet	Presto
Avfallshämtning	RenoNorden   Liselotte Löf
Städning	Mickes Puts & Städ
TV/Tele/Internet	ComHem
Fiber (Internet 1/1Gbit)	Bahnhof
Hisservice	Hissen AB

### Övrig information

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

## Föreningens ekonomi

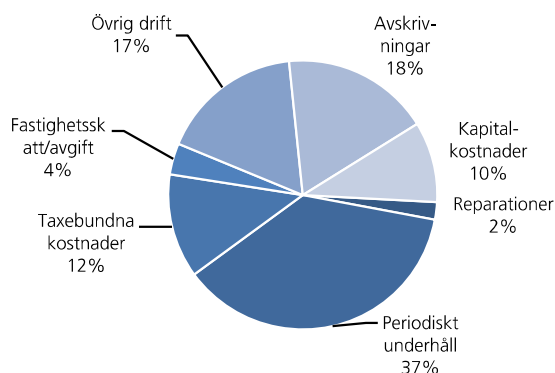
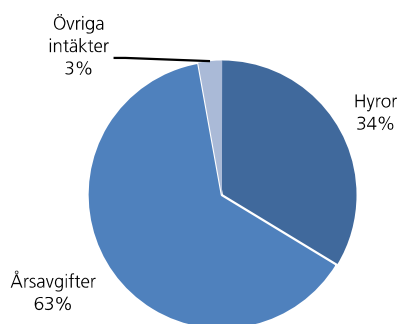
Föreningen har ett positivt kassaflöde kombinerat med en stadig kassa. Lokalhyresintäkterna beräknas öka med cirka 10% 2023 kontra 2022 (indexjusteringar, KPI).

Totalt har föreningen amorterat 5,3M kr sedan ombildningen 2012. Föreningen har ett stort fokus på att amortera på lånen och gör det när utrymmet finns.

	2022	2021
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 345 725</b>	<b>1 870 523</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 994 861	2 944 327
Finansiella intäkter	4 626	411
Balkongfond	9 414	8 569
Ökning av kortfristiga skulder	0	117 415
	<b>3 008 901</b>	<b>3 070 721</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 893 342	1 845 015
Finansiella kostnader	386 647	248 476
Ökning av kortfristiga fordringar	132 827	2 028
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	28 094	0
	<b>3 440 910</b>	<b>2 595 519</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 913 716</b>	<b>2 345 725</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-432 009</b>	<b>475 202</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten genomförde föreningen ett stort renoveringsprojekt på källarplanet. Samtliga horisontella stammar byttes ut och rättstopp installerades. Samtidigt renoverades tvättstugan helt och ventilationen förbättrades genom att installera ventil ut mot gatan. I soprummet revs en mellanvägg och utrymmet målades om. Hela projektet genomfördes framgångsrikt, enligt tidsplan och enligt budget. Projektet finansierades med befintligt kapital (kassa).

Under december började föreningen sortera bort matavfall(organiskt) från hushållsavfallet. Nya sopkärl köptes in.

Lokalhyresavtalet med Arkitekt Anders Holmberg AB förlängdes med ytterligare tre år.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	713	713	713	713
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 741	1 685	1 633	1 595
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 293	14 293	14 480	14 480
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	10	8	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	121	110	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	35	20	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	119	77	82	160
Soliditet (%)	68	69	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-992	140	-694	-2 759
Nettoomsättning (tkr)	2 991	2 944	2 939	2 804

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 664 m<sup>2</sup> bostäder och 580 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	-221 000	221 000
Balkongfond	55 109	9 414	0	45 695
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>90 073 126</b>	<b>230 414</b>	<b>-221 000</b>	<b>90 063 712</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 628 389	-221 000	360 845	-5 768 234
Årets resultat	-991 904	-991 904	-139 845	139 845
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-6 620 293</b>	<b>-1 212 904</b>	<b>221 000</b>	<b>-5 628 389</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>83 452 833</b>	<b>-982 490</b>	<b>0</b>	<b>84 435 323</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-991 904
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 407 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 620 293</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

221 000
<b>-6 399 293</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 991 474	2 944 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 387	300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 994 861</b>	<b>2 944 327</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 539 400	-1 648 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 467	-135 268
Personalkostnader	Not 6	-63 476	-61 473
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-711 402	-711 402
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 604 744</b>	<b>-2 556 417</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-609 883</b>	<b>387 910</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 626	411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 647	-248 476
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-382 021</b>	<b>-248 065</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-991 904</b>	<b>139 845</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-991 904</b>	<b>139 845</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	120 060 137
Inventarier	Not 9	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>120 060 137</b>	<b>120 771 539</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>120 060 137</b>	<b>120 771 539</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 498 922
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 201 092</b>	<b>1 498 922</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		867 863
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>866 511</b>	<b>867 863</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 067 603</b>	<b>2 366 785</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>122 127 740</b>	<b>123 138 324</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 534 516	87 534 516
Kapitaltillskott		2 262 501	2 262 501
Fond för yttre underhåll	Not 11	221 000	221 000
Balkongfond		55 109	45 695
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 073 126</b>	<b>90 063 712</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 628 389	-5 768 234
Årets resultat		-991 904	139 845
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 620 293</b>	<b>-5 628 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>83 452 833</b>	<b>84 435 323</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	9 242 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 242 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 076 000	28 834 000
Leverantörsskulder		92 212	161 925
Skatteskulder		8 932	10 202
Övriga skulder		116 625	116 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	381 138	338 249
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 674 907</b>	<b>29 461 001</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>122 127 740</b>	<b>123 138 324</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	15 år	15 år
Balkonger/terrasser	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 900 471	1 900 471
Hyror lokaler	1 009 851	977 016
Bredbandsintäkter	46 332	46 332
Överlåtelse/pantsättning	16 664	0
Avgift andrahandsuthyrning	18 113	20 228
Öresutjämning	44	-19
	<b>2 991 474</b>	<b>2 944 027</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	3 387	300
	<b>3 387</b>	<b>300</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	37 236	36 108
	Fastighetskötsel beställning	1 049	2 699
	Snöröjning/sandning	2 313	40 378
	Städning entreprenad	43 526	44 256
	Städning enligt beställning	7 324	3 563
	Mattvätt/Hyrmattor	5 200	5 200
	Hissbesiktning	2 863	2 775
	Myndighetstillsyn	0	1 845
	Bevakning	13 832	11 281
	Gemensamma utrymmen	2 768	900
	Sophantering	9 625	1 625
	Gård	5 618	6 425
	Serviceavtal	56 216	54 893
	Förbrukningsmateriel	3 498	1 485
	Teleport/hissanläggning	4 471	5 068
	Brandskydd	10 926	5 609
		<b>206 465</b>	<b>224 110</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	12 834
	Tvättstuga	0	375
	Entré/trapphus	3 735	15 625
	Lås	7 229	0
	VVS	14 960	50 277
	Ventilation	0	4 750
	Hiss	9 767	146 832
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 491
	Vattenskada	49 591	0
		<b>85 282</b>	<b>241 184</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	87 500	0
	Stambyte	1 389 466	0
	Tak	0	346 563
		<b>1 476 966</b>	<b>346 563</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 153	33 411
	Värme	325 556	392 155
	Vatten	76 314	113 125
	Sophämtning/renhållning	39 024	37 944
		<b>499 047</b>	<b>576 635</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 534	48 625
	Kabel-TV	6 084	6 070
	Bredband	64 961	64 936
		<b>122 579</b>	<b>119 631</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>149 061</b>	<b>140 151</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 539 400</b>	<b>1 648 274</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 250	3 125
	Inkassering avgift/hyra	3 620	2 422
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 250
	Föreningskostnader	4 445	2 950
	Fritids- och trivselkostnader	1 200	553
	Förvaltningsarvode	91 824	89 848
	Administration	28 292	3 294
	Konsultarvode	137 201	11 156
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 670
		<b>290 467</b>	<b>135 268</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 600
	Sociala kostnader	15 176	13 873
		<b>63 476</b>	<b>61 473</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	68 472	68 472
	Förbättringar	85 198	85 198
	Uppskrivning byggnad	557 732	557 732
		<b>711 402</b>	<b>711 402</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 782 607	16 782 607
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 782 607</b>	<b>16 782 607</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	109 050 521	109 050 521
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-557 732	-557 732
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-3 904 124	-3 346 392
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>104 588 665</b>	<b>105 146 397</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 157 465	-1 003 795
	Årets avskrivningar enligt plan	-153 670	-153 670
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 311 135</b>	<b>-1 157 465</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>120 060 137</b>	<b>120 771 539</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 874 554	61 874 554
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 737 000	31 226 000
	Taxeringsvärde mark	91 245 000	77 099 000
		<b>128 982 000</b>	<b>108 325 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	120 000 000	100 000 000
	Lokaler	8 982 000	8 325 000
		<b>128 982 000</b>	<b>108 325 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 438	19 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 438</b>	<b>19 438</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-19 438	-19 438
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 438</b>	<b>-19 438</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	23 436	21 060
	Klientmedel hos SBC	904 729	794 724
	Räntekonto hos SBC	142 476	683 138
		<b>1 070 641</b>	<b>1 498 922</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	221 000	221 000
	Reservering enligt stadgar	221 000	221 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-221 000	-221 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>221 000</b>	<b>221 000</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	0,590 %	9 242 000	9 242 000	2023-09-28
	SEB	0,400 %	0	12 492 000	2022-06-28
	SEB	0,240 %	0	8 171 000	2022-11-28
	SEB	0,230 %	0	8 171 000	2022-10-28
	SEB	3,150 %	12 492 000	0	2023-06-28
	SEB	3,100 %	8 171 000	0	2023-10-28
	SEB	3,020 %	8 171 000	0	2023-11-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 076 000</b>	<b>38 076 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 076 000	-28 834 000	
			<b>0</b>	<b>9 242 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 076 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	43 376 000	43 376 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	46 402	45 702
	Sociala avgifter	16 601	14 360
	Ränta	11 316	635
	Avgifter och hyror	306 819	0
		<b>381 138</b>	<b>338 249</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Nästa planerade underhållsprojekt är att byta ut fastighetens radiatorer/element. Detta görs först när ett behov uppstår. Enligt våra beräkningar sker detta någon gång mellan 2024-2030.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Anastasios Matsos  
Ordförande

Carl Andersson  
Ledamot

Daniel Johansson  
Ledamot

Agneta Christina Krasse  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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 de 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. De 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 revisionsmed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 datum enligt digital signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)