

Årsredovisning 2021

BRF NEJLIKAN 1

769602-9953



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NEJLIKAN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-03-28.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Nejlikan 1 på adressen Hagagatan 4 och Surbrunnsgatan 56 i Stockholm. Föreningen har 46 lägenheter om totalt 3 401 kvm och 13 lokaler om 799 kvm. Vidare finns två garage med sammanlagt 29 platser.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Tyke Pålsson	ordinarie
Göran Almqvist	ordinarie
Lena Malmberg	ordinarie
Martin Dickins	ordinarie
Christian Zachariev	ordinarie
Therese Palmqvist	ordinarie
Carina Norrbom	suppleant
Magnus Westman	suppleant

VALBEREDNING

Ulrika Ribohn och Niclas Sandström.

FIRMATECKNING

Styrelsen samt styrelsens ledamöter två i förening.

REVISORER

Camilla Andersson Auktoriserad revisor
Marianne Almqvist Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2000-2006 Under perioden har stambyte genomförts.
- 2006-2007 Genomfördes en omfattande renovering/ombyggnation av gården.
- 2008 Säkerhetsdörrar med tidsenligt utseende monterades.
- 2009-2010 Balkonger mot gård uppfördes.
Renoverades fastighetens fasader.
Trapphusen målades i tidsenlig stil.
- 2013-2014 Under perioden byttes fastighetens hissar.
- 2015 Utbyte av garageporten på Surbrunnsgatan efter att den blivit påkörd. Utbyte av de elstigare och elcentral som fanns kvar sedan fastigheten byggdes.
I samband med detta har lokalernas elförsörjning separerats.
Byte av kylaggregat i kylt soprum samt målning av väggar o tak.
- 2016 De horisontella avloppsrören i källaren har bytts.
Till fastigheten inkommande kallvattenledning har bytts och nya vattenmätare har installerats.
Tilluft till restaurangkök har installerats.
Nya konvektorer med separat matning av värme har installerats i restaurangen.
Pump i pumpgrop i garage har bytts.

- 2017 Kontroll av burspråkens vädringsfönster.
Målning av trapphusentréer, tvättstuga och soprum.
Lagning av vattenisolering på gården samt reparation av restaurangens kökstack. Komplettering av plastskydden på 11 stycken balkonger. Renspolning av gårdsbrunnarnas vattenlås.
Reparation av soprumsdörrar.
- 2018 Renovering av 30 stycken vädringsfönster i burspråken mot gata.
Utbyte av entréportarna.
Nytt porttelefonsystem installerat.
Byte av radiatorer i lokal Charmosa.
Översyn av bredbandsanläggningen.
Fyra nya balkonger och ett franskt fönster på gårdsfasaderna.
Kostnaderna betalade av respektive bostadsrättsinnehavare.
Slamspolning av samtliga stammar genomförd.
Iordningställande av ett styrelserum för föreningens dokumentation.
Provtryckning och filmning av alla våra rökgångar.
Påbörjad utredning av vattenskada i Sushi och Cykelaffär.
- 2019 Reparation av golv mm efter vattenskada i restaurangen Greasy Spoon. Bekostad av Greasy Spoon och Föreningen.
Reparation av golv i Hagagatsgaraget.
Reparation av golv mm i Sushi-och Cykelaffären. Bekostad av Sushirestaurangen, Föreningen samt försäkringsbolag.
Installation av fyra laddstationer i garagen. Delfinansierat av Klimatkliv.
Reparation av tre fönster i Nibes lokaler 6 tr.
Förstärkning av bjälklag i Surbrunnsgaraget (under restaurangköket).
Ny dörr mellan restaurangkök och kryputrymme.
Uppgradering av fastighetens bredbandsnät.
Installation av kameraövervakningssystem i garage och trapphus.
Ny underhållsplan påbörjad.
Energideklaration genomförd.
Reparation av kylaggregat i kylsoprummet.
Byte av soprummens frånluftsfläkt.
- 2020 Underhållsplan klar.
Anordnat kärl för restaurangernas källsortering.
Installation av matavfallshantering för restaurangerna.
Automatiken till garageporten Hagagatan utbytt.
Utbyte av postboxar efter inbrott.

- 2020 Byte av torktumlare.
 Översyn av fastighetens brandsäkerhet påbörjad.
 Nya luftkylare i Nibes lokal.
 Byte av mangel.
- 2021 Målning av yttertak.
 Påbörjat översyn av fastighetens sophantering
 Byte av garageport Hagagatan.
 Utrett möjligheten att konvertera kontorslokal S61 till
 bostadsrätt.
 Byte av från luftsfläkt till Greasy Spoons kök.
 Översyn av fönster mot Hagatan och Surbrunnsgatan
 Sedumtak över pergolan på gården

PLANERAT UNDERHÅLL 2022

- Översyn av fastighetens ventilation.
Initiering av energieffektiviseringsprogram.
Se över fastighetens sophantering för anpassning till nya myndighetskrav. Klart 2023.
Översyn av fastighetens brandsäkerhet.
Renovering av utsida lägenhetsdörrar.
OVK besiktning.
Brandutgång från garage Hagagatan.
Översyn av dörrar till vädringsbalkonger.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Revisor	MT Revision AB
Fastighetsskötsel	RJ Förvaltning AB
Trappstädning	Allservice Fönsterputs och Städ AB
Trappmattor	Allservice Fönsterputs och Städ AB
Akuta fastighetsåtgärder	DRS Dygnet runt service
Hiss	Stockholm Hiss & Elteknik AB
Snöröjning av tak	Selehof
Tömning av fettavskiljare	Stockholm Vatten AB (via restaurangerna)
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Wellpapp, plast, plåt, glas (restauranger)	Liselott Lööf AB
Laddstationer (garagen)	Vattenfall InCharge och Vattenfall Inhouse
Garageportar	Kone och Unaportar
Fjärrvärme och el	Stockholm Exergi AB

Ei	Fortum Ellevio AB
Bredband	A3 AB
Entréportautomatik	Låscentrum Surbrunn AB
Kameraövervakning (i garage och entréer)	Telemission AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen har erhållit statligt bidrag för hyresnedsättningar i samband med pandemin.

Hyresnedsättningarna har under 2021 uppgått till 59.606 kr (96.909kr för 2020) och det statliga bidraget till 29.803 kr (53.546 kr för 2020).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Beslut fattades vid extra föreningsstämma 2022-02-15 om försäljning och ombyggnad av lokal S61 till bostadsrätt.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 68 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 511	3 377	3 475	3 399
Resultat efter fin. poster	-171	255	74	239
Soliditet, %	81	79	78	76
Yttre fond	844	530	390	628
Taxeringsvärde	150 000	150 000	150 000	110 800
Bostadsyta, kvm	3 442	3 442	3 442	3 442
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	408	408	408	408
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 961	2 135	2 310	2 542
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	1,15	1,01	1,20
Belåningsgrad, %	17,44	18,67	19,86	21,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	24 902	-	-	24 902
Upplåtelseavgifter	6 017	-	-	6 017
Fond, yttre underhåll	530	-	314	844
Direkt kapitaltillskott	910	-	-	910
Balanserat resultat	355	255	-314	296
Årets resultat	255	-255	-171	-171
Eget kapital	32 969	0	-171	32 797

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	296
Årets resultat	-171
Totalt	125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	450
Att från yttre fond i anspråk ta	-715
Balanseras i ny räkning	390
	<u>125</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 511	3 377
Rörelseintäkter		69	111
Summa rörelseintäkter		3 581	3 488
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 545	-1 873
Övriga externa kostnader	8	-234	-175
Personalkostnader	9	-216	-429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674	-667
Summa rörelsekostnader		-3 669	-3 145
RÖRELSERESULTAT		-88	343
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-83	-88
Summa finansiella poster		-83	-88
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-171	255
ÅRETS RESULTAT		-171	255

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	38 707	39 368
Maskiner och inventarier	12	112	125
Pågående projekt		76	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 896	39 493
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 896	39 493
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48	91
Övriga fordringar	13	0	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78	97
Summa kortfristiga fordringar		127	203
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 698	2 061
Summa kassa och bank		1 698	2 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 825	2 264
SUMMA TILLGÅNGAR		40 721	41 758

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 829	31 829
Fond för yttre underhåll		844	530
Summa bundet eget kapital		32 673	32 359
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		296	355
Årets resultat		-171	255
Summa fritt eget kapital		125	610
SUMMA EGET KAPITAL		32 797	32 969
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 300	1 900
Övriga långfristiga skulder		277	277
Summa långfristiga skulder		1 577	2 177
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 452	5 450
Leverantörsskulder		179	414
Skatteskulder		28	70
Övriga kortfristiga skulder		185	210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	503	469
Summa kortfristiga skulder		6 346	6 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 721	41 758

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nejlikan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,19 %
Fastighetsförbättringar	2,22-3,33 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	58	56
Hysesintäkter, lokaler	1 590	1 580
Hysesintäkter, p-platser	352	341
Intäktsreduktion	-60	-165
Årsavgifter, bostäder	1 392	1 392
Övriga intäkter	248	285
Summa	3 581	3 488

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	61	63
Fastighetsskötsel	42	91
Snöskottning	47	7
Städning	49	31
Trädgårdsarbete	6	3
Övrigt	3	4
Summa	209	199

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Fasader	24	0
Hissar	76	0
Reparationer	138	224
Trapphus/port/entr	6	0
Summa	244	224

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Elstolpar	0	-6
Garageport Hagagatan	149	0
Takmålning	234	0
Droppnäsor och fönster målning	247	0
Inbrott december 2019 Postbox och vägg	0	55
NIBE Ventilation	0	88
Övrigt	85	0
Summa	715	137

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	98	68
Sophämtning	192	213
Uppvärmning	550	500
Vatten	67	63
Summa	906	843

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	163	167
Fastighetsförsäkringar	50	48
Fastighetsskatt	257	256
Summa	470	471

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	9	2
Juridiska kostnader	52	15
Kameral förvaltning	71	72
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	85	69
Summa	234	175

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	32	69
Styrelsearvoden	184	360
Summa	216	429

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	83	88
Summa	83	88

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	48 435	48 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 435	48 435
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 067	-8 407
Årets avskrivning	-661	-661
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 728	-9 067
Utgående restvärde enligt plan	38 707	39 368
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 803</i>	<i>5 803</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 600	47 600
Taxeringsvärde mark	102 400	102 400
Summa	150 000	150 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	291	159
Inköp	0	132
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291	291
Ingående ackumulerad avskrivning	-166	-159
Avskrivningar	-13	-7
Utgående ackumulerad avskrivning	-179	-166
Utgående restvärde enligt plan	112	125
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	0	14
Summa	0	14

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	14	14
Fastighetsskötsel	1	0
Försäkringspremier	34	33
Förvaltning	26	26
Räntor	0	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	20
Summa	78	97

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	1,61 %	2 100	2 700
Stadshypotek	2022-04-20	0,74 %	4 650	4 650
Summa			6 750	7 350

Varav kortfristig del

5 450

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	16	8
Förutbetalda avgifter/hyror	347	345
Uppvärmning	86	66
Utgiftsräntor	13	0
Vatten	11	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	39
Summa	503	469

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 690	17 690
Summa	17 690	17 690

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut fattades vid extra föreningsstämma 2022-02-15 om försäljning och ombyggnad av lokal S61 till bostadsrätt.

Underskrifter


Stockholm, 2022 - 04 - 08

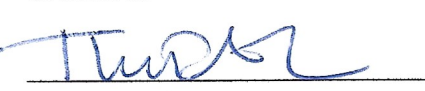
Ort och datum


Christan Zachariev
Ordinarie


Göran Almqvist
Ordinarie


Lena Malmberg
Ordinarie



Martin Dickins
Ordinarie


Therese Palmquist
Ordinarie


Tyke Pålsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Camilla Andersson
Auktoriserad revisor


Marianne Almqvist
Internrevisor