



# 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 66

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

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 2018-10-10 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

Lena Christina Forsbeck	Ordförande
Magnus Andersson	Ledamot
Anna Eldh	Ledamot
Cecilia Lindeberg	Ledamot
Per Jörgen Mangs	Ledamot
Per Persson	Ledamot
Susanne Wikman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

KPMG	Ordinarie Extern	Magnus Prööm
------	------------------	--------------

#### Valberedning

Katarina Rydheim	
Martin Sultan	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejlikan 6	1997	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

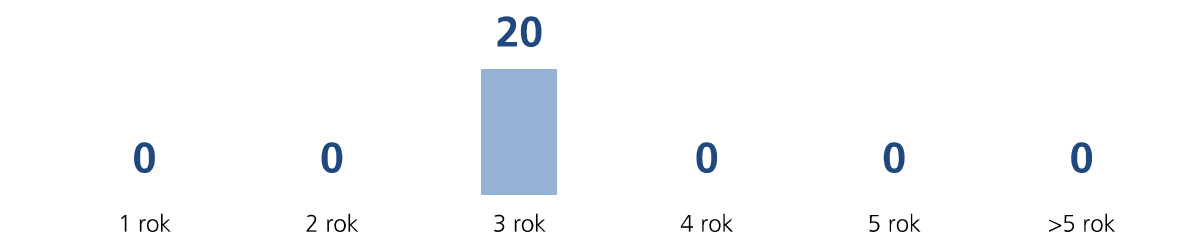
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 767 m<sup>2</sup>, varav 1 372 m<sup>2</sup> utgör boyta och 395 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Workler AB	395 m <sup>2</sup>	2025.07.31

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	
Stamfilmning	2022	
Utvändig målning av samtliga fönster på gårdshusets baksida.	2022	
Byte av bredbandsleverantör från Telenor till Ownit.	2021	
Energideklaration/OVK	2021	
Rensning av skräp på vindarna.	2020	
OVK-besiktning.	2020	
Målning av entrédörr.	2020	
Ny belysning på båda vindarna.	2020	
Pulverbomber som brandskydd på vindarna.	2020	
Upprustning av hissarnas ytskikt.	2020	
Ny källartrappa i gathuset.	2020	
Utvändig målning av samtliga fönster mot innergården i trapphus och gårdshus.	2019	
Renovering av svängdörrar vid entréporten.	2019	
Underhållsarbeten av innergården.	2019	
Målning av fönsternischerna i båda trapphusen.	2018	Målning av fönsternischerna i båda trapphusen.
Stamspolning	2018	Stamspolning
Avgasare till värmesystemet.	2018	Avgasare till värmesystemet.
Byte av kodlås i gathuset.	2018	Byte av kodlås i gathuset.
Automatisk dörröppnare till källarnerfarten.	2018	Automatisk dörröppnare till källarnerfarten.
Renovering fönster 2 st trapphus	2017	
3 st nya portar	2017	
Nya låsbara dörrar till elcentralen	2017	
Skrapmattor entréerna	2017	
Dörrcensor till 3 st portar	2017	
Installation av rättgiljotin	2015	
Mindre renovering hos hyresgästen.	2014	Ny innerdörr bland annat.
Två nya Miele tvättmaskiner i tvättstugan.	2014	
Uppfräschning av nedfart till cykel/barnvagnsrum.	2014	
Nya koddosor i gat- och gårdshus.	2014	
Ny ventilation och armatur i tvättstuga. Ommålning av tvättstuga.	2013	
Ny värmecentral.	2012	
Installerat säkerhetsdörrar.	2011	
Installation av bredband.	2010	
Fasadrenovering mot gatan.	2010	Fasad och fönster mot gatan renoverade.
Målat källaren.	2010	Utanför hissen och tvättstugan.
Elkablar i stuprören.	2010	
Lampor trapphus gårdshus.	2009	
Ny cirkulationspump.	2009	
Byte av expansionskärl.	2008	
Byggt pentry i lokalen.	2007	
Garageport i stål.	2007	
Ny torktumlare.	2007	
Åtgärdat nödutgång i lokalen.	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	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprustning/renovering av innergård.		inom 5 år
Stambyte av avloppsstammar	2026-2029	inom 4-7 år. (2022)

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

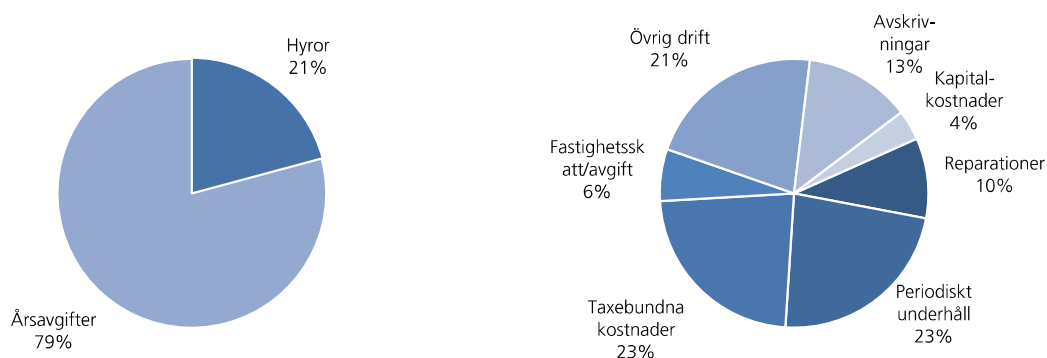
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>470 888</b>	<b>534 787</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 027 967	1 146 130
Finansiella intäkter	822	14 130
Minskning kortfristiga fordringar	10 004	52 071
Ökning av kortfristiga skulder	263 654	0
	<b>1 302 447</b>	<b>1 212 331</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 300 720	1 037 870
Finansiella kostnader	55 668	48 006
Minskning av långfristiga skulder	47 928	65 728
Minskning av kortfristiga skulder	0	124 627
	<b>1 404 316</b>	<b>1 276 231</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>369 019</b>	<b>470 888</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-101 869</b>	<b>-63 899</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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	624	596	568	568
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	571	722	960	946
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 467	4 502	4 550	4 598
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	17	14	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	113	109	100	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	26	25	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	27	27	31
Soliditet (%)	62	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-527	-122	-40	-91
Nettoomsättning (tkr)	1 020	1 103	1 158	1 152

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 372 m<sup>2</sup> bostäder och 395 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	12 368 200	0	0	12 368 200
Upplåtelseavgifter	779 230	0	0	779 230
Fond för yttre underhåll	404 999	213 261	-35 341	227 079
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 552 429</b>	<b>213 261</b>	<b>-35 341</b>	<b>13 374 509</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 250 614	-213 261	-89 563	-1 947 789
Årets resultat	-526 888	-526 888	124 904	-124 904
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 777 502</b>	<b>-740 149</b>	<b>35 341</b>	<b>-2 072 694</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 774 927</b>	<b>-526 888</b>	<b>0</b>	<b>11 301 815</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-526 888
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 037 353
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 261
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 777 502</b>

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

358 552
<b>-2 418 950</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	1 019 687	1 103 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 280	43 068
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 027 967</b>	<b>1 146 130</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 151 072	-888 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 648	-146 859
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-199 289	-199 289
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 500 009</b>	<b>-1 234 231</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-472 042</b>	<b>-88 101</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		822	14 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 668	-48 006
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 846</b>	<b>-33 876</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-526 888</b>	<b>-121 976</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-2 928
		<b>0</b>	<b>-2 928</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-526 888</b>	<b>-124 904</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,12	16 916 835	17 114 163
Inventarier	Not 8	2 778	4 740
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 919 613</b>	<b>17 118 903</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 919 613</b>	<b>17 118 903</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 276	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	361 169	480 334
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>368 445</b>	<b>480 334</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		11 627	11 610
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 627</b>	<b>11 610</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>380 071</b>	<b>491 944</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 299 685</b>	<b>17 610 847</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		13 147 430	13 147 430
Fond för yttre underhåll	Not 10	404 999	227 079
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 552 429</b>	<b>13 374 509</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 250 614	-1 947 789
Årets resultat		-526 888	-124 904
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 777 502</b>	<b>-2 072 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 774 927</b>	<b>11 301 815</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 405 506	4 652 821
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 405 506</b>	<b>4 652 821</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 723 727	1 524 340
Leverantörsskulder		73 490	36 614
Skatteskulder		2 683	15 710
Övriga skulder		170 016	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	149 336	79 541
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 119 252</b>	<b>1 656 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 299 685</b>	<b>17 610 847</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 årsboks slutet. 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	85 år	100 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Inventarier	12 år	12 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	856 728	817 786
Hyror lokaler momspliktiga	225 530	285 276
Hysesrabatt	-79 815	0
Vatten-/värmeintäkter	14 593	0
Överlåtelse/pantsättning	2 657	0
Öresutjämnning	-6	-1
	<b>1 019 687</b>	<b>1 103 062</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsersättning	0	25 841
Återbäring försäkringsbolag	8 280	7 920
Övriga intäkter	0	9 307
	<b>8 280</b>	<b>43 068</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	0	9 000
	Städning entreprenad	41 414	45 213
	Städning enligt beställning	3 369	3 181
	Mattvätt/Hyrmattor	16 980	15 577
	Sotning	0	14 580
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 793	0
	Myndighetstillsyn	5 182	13 263
	Gemensamma utrymmen	1 054	952
	Garage/parkering	0	547
	Gård	6 651	11 654
	Serviceavtal	12 017	32 257
	Förbrukningsmateriel	1 412	18 211
		<b>91 872</b>	<b>164 435</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 068
	Lokaler	6 611	6 064
	Tvättstuga	10 265	35 456
	Källare	3 555	0
	Entré/trapphus	10 356	20 289
	Lås	2 543	1 613
	VVS	47 609	21 660
	Värmeanläggning/undercentral	9 295	8 550
	Ventilation	0	1 870
	Elinstallationer	14 465	12 347
	Hiss	23 538	5 209
	Skador/klotter/skadegörelse	21 780	0
	Vattenskada	0	88 118
		<b>150 016</b>	<b>204 244</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	49 659	0
	Entré/trapphus	0	35 341
	VVS	112 020	0
	Fönster	196 873	0
		<b>358 552</b>	<b>35 341</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	72 172	29 813
	Värme	199 570	192 835
	Vatten	51 354	46 803
	Sophämtning/renhållning	36 183	35 474
		<b>359 280</b>	<b>304 924</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 219	34 614
	Kabel-TV	19 596	18 324
	Bredband	38 288	31 811
		<b>94 103</b>	<b>84 749</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>97 250</b>	<b>94 390</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 151 072</b>	<b>888 083</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	798	0
	Inkassering avgift/hyra	50	925
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	22 091
	Föreningskostnader	1 150	1 388
	Styrelseomkostnader	12 844	26 000
	Fritids- och trivselkostnader	680	339
	Förvaltningsarvode	32 455	72 484
	Administration	5 134	1 413
	Korttidsinventarier	0	1 895
	Konsultarvode	68 875	10 729
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 560
		<b>149 648</b>	<b>146 859</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	142 488	142 488
	Förbättringar	54 840	54 840
	Inventarier	1 961	1 961
		<b>199 289</b>	<b>199 289</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 939 383	19 939 383
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 939 383</b>	<b>19 939 383</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 825 220	-2 627 892
	Årets avskrivningar enligt plan	-197 328	-197 328
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 022 548</b>	<b>-2 825 220</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 916 835</b>	<b>17 114 163</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 667 450	5 667 450
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 250 000	20 651 000
	Taxeringsvärde mark	48 837 000	41 670 000
		<b>71 087 000</b>	<b>62 321 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	64 400 000	55 800 000
	Lokaler	6 687 000	6 521 000
		<b>71 087 000</b>	<b>62 321 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	198 510	198 510	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>198 510</b>	<b>198 510</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-193 770	-191 809	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 961	-1 961	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-195 731</b>	<b>-193 770</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>2 779</b>	<b>4 740</b>	
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	3 776	15 681	
	Momsavräkning	0	5 375	
	Klientmedel hos SBC	238 578	322 250	
	Räntekonto hos SBC	118 815	137 028	
		<b>361 169</b>	<b>480 334</b>	
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	227 079	138 001	
	Reservering enligt stadgar	213 261	186 963	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 341	-97 885	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>404 999</b>	<b>227 079</b>	
<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Nordea	4,110 %	1 476 412	1 492 412
	Nordea	0,750 %	2 961 022	2 992 950
	Nordea	0,650 %	1 691 799	1 691 799
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 129 233</b>	<b>6 177 161</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 723 727	-1 524 340
			<b>4 405 506</b>	<b>4 652 821</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 969 593 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 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 831 600	7 831 600

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	18 068	8 148
	Avgifter och hyror	131 268	71 393
		<b>149 336</b>	<b>79 541</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Lena Christina Forsbeck  
Ordförande

Magnus Andersson  
Ledamot

Anna Eldh  
Ledamot

Cecilia Lindeberg  
Ledamot

Per Jörgen Mangs  
Ledamot

Per Persson  
Ledamot

Susanne Wikman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Prööm  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nejlikan 66 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Bostadsrättsföreningen Nejlikan 66 för år 2022 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 det datum som framgår av vår digitala signering

KPMG AB

Magnus Prööm

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)