



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nejlikan 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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

Främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Nejlikan 12	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 664 kvm och 6 lokaler om 580 kvm. Byggnadernas totalyta är 3244 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anastasios Matsos	Ordförande
Bo Daniel Bloch Johansson	Kassör
Agneta Krasse	Styrelseledamot
Carl Bertil August Dalerstedt	Suppleant

### Valberedning

Mattias Almqvist  
Thomas Hindersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen | Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Niklas Rudolf Feiff Extern revisor Feiff Revision & Redovisning

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-29. Förändringar i föreningens stadgar enligt förslag från SBC..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

## Utförda historiska underhåll

- 1976 ● Nytt yttertak (plåt) - Statusbesiktning Q3-2016, med gott resultat
- 1999-2000 ● Stambyte - Vertikala stammar i hela fastigheten
- 2002 ● Ny fasad - Hela fastigheten
- 2008 ● Målning fönster - Hela fastigheten
- 2012 ● Nya hissmaskiner - Nya hissmaskiner installerades i båda trappor  
Undercentral (Värme) - Ny undercentral installerad
- 2014-2015 ● Elstigar + fiber - Fastighetens elstigar och servis byts ut och fiber dras in i alla lägenheter och lokaler.
- 2018 ● Fönstermålning - Renovering och ommålning av samtliga originalfönster
- 2019 ● Gårdsrenovering - Byte av tätskikt och isolering samt allmän upprustning av gård. Bjälklag i gott skick, applicerades med rostskydd
- 2020 ● Ommålning/upprustning av trapphus och hisskorgar - Målat om trapphusen samt renoverat hisskorgarna
- 2021 ● Ommålning av yttertak med mera - Takets målades, taksäkerheten uppgraderades och vi installerade nya värmeslingor i stuprören
- 2022 ● Stambyte källaren (horisontella stammar) - Våra horisontella stammar i källaren bytes ut och rättstopp installerades.  
Tvättstuga och soprum renoverades

## Planerade underhåll

- 2029 ● Installera nya radiatorer. Genomförs först när behov uppstår och det finns inget som tyder på att det sker inom de närmsta åren

### **Avtal med leverantörer**

Internet (Fiber)	Bahnhof
TV + Internet	Tele 2 (Comhem)
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Städning	Optimal Trappstädning
Brandsäkerhet	Presto
Hisservice	Hissen AB
Snöröjning	Takjour Entreprenad
Ekonomisk förvaltning	SBC

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Två dellån har bundits (2 respektive 3 år) för att bromsa en fortsatt ökning av räntekostnaderna.

#### **Övriga uppgifter**

Kontakt med styrelsen sker med fördel via nejlikan12@gmail.com

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 038 555	2 991 474	2 944 027	2 939 207
Resultat efter fin. poster	-481 417	-991 904	139 845	-693 594
Soliditet (%)	68	68	69	68
Yttre fond	652 203	221 000	221 000	221 000
Taxeringsvärde	128 982 000	128 982 000	108 325 000	108 325 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 293	14 293	14 293	14 480
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 737	11 737	11 737	11 891
Sparande per kvm totalyta, kr	94	369	369	411
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	10	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	100	121	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	35	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	175	142	166	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19,47	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Ännu ett år med positivt kassaflöde trots stigande räntekostnader och hög inflation. Årets negativa resultat kan härledas till avskrivningar på fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	84 546 247	-	-	84 546 247
Upplåtelseavgifter	2 988 269	-	-	2 988 269
Fond, yttre underhåll	221 000	-221 000	652 203	652 203
Balkongfond	55 109	-	8 744	63 853
Kapitaltillskott	2 262 501	-	-	2 262 501
Balanserat resultat	-5 628 389	-770 000	-652 203	-7 051 496
Årets resultat	-991 904	991 904	-481 417	-481 417
<b>Eget kapital</b>	<b>83 452 833</b>	<b>0</b>	<b>-472 673</b>	<b>82 980 160</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 399 293
Årets resultat	-481 417
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-652 203
<b>Totalt</b>	<b>-7 532 913</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	75 141
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 469 060</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 038 555	2 991 474
Övriga rörelseintäkter	3	5 096	3 387
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 043 651</b>	<b>2 994 861</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 259 167	-2 539 400
Övriga externa kostnader	9	-185 030	-290 467
Personalkostnader	10	-66 904	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-710 628	-711 402
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 221 729</b>	<b>-3 604 744</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>821 922</b>	<b>-609 883</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 650	4 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 323 989	-386 647
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 303 339</b>	<b>-382 021</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-481 417</b>	<b>-991 904</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-481 417</b>	<b>-991 904</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	119 349 509	120 060 137
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 349 509</b>	<b>120 060 137</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>119 349 509</b>	<b>120 060 137</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		40 901	130 451
Övriga fordringar	14	1 410 071	1 070 641
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 450 972</b>	<b>1 201 092</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		926 301	866 511
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>926 301</b>	<b>866 511</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 377 273</b>	<b>2 067 603</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 726 782</b>	<b>122 127 740</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		89 797 017	89 797 017
Fond för yttre underhåll		652 203	221 000
Balkongfond		63 853	55 109
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 513 073</b>	<b>90 073 126</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 051 496	-5 628 389
Årets resultat		-481 417	-991 904
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 532 913</b>	<b>-6 620 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>82 980 160</b>	<b>83 452 833</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 413 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 413 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		20 663 000	38 076 000
Leverantörsskulder		89 698	92 212
Skatteskulder		11 662	8 932
Övriga kortfristiga skulder		174 430	116 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	394 832	381 138
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 333 622</b>	<b>38 674 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>121 726 782</b>	<b>122 127 740</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>821 922</b>	<b>-609 883</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	710 628	711 402
	<b>1 532 550</b>	<b>101 519</b>
Erhållen ränta	20 650	4 626
Erlagd ränta	-1 323 134	-375 966
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>230 066</b>	<b>-269 821</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76 693	-132 827
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	70 860	-38 775
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>377 619</b>	<b>-441 423</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	8 744	9 414
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>8 744</b>	<b>9 414</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>386 363</b>	<b>-432 009</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 913 716</b>	<b>2 345 725</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 300 079</b>	<b>1 913 716</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nejlikan 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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 - 6,67 %
Om- och tillbyggnad	1,03 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 895 107	1 900 471
Hysesintäkter lokaler	1 064 779	1 009 851
Bredband	46 230	46 332
Dröjsmålsränta	743	0
Pantsättningsavgift	4 725	16 664
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	19 095	18 113
Öres- och kronutjämning	-2	44
<b>Summa</b>	<b>3 038 555</b>	<b>2 991 474</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	8 483	0
Övriga intäkter	-3 387	3 387
<b>Summa</b>	<b>5 096</b>	<b>3 387</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	42 420	37 236
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 708	1 049
Städning enligt avtal	47 736	43 526
Städning utöver avtal	0	7 324
Hissbesiktning	6 075	2 863
Brandskydd	6 716	10 926
Bevakning	0	13 832
Gårdkostnader	5 388	5 618
Gemensamma utrymmen	500	7 239
Sophantering	0	9 625
Snöröjning/sandning	13 788	2 313
Serviceavtal	63 105	56 216
Mattvätt/Hyrmattor	0	5 200
Förbrukningsmaterial	3 103	3 498
<b>Summa</b>	<b>190 539</b>	<b>206 465</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	5 005	3 735
Källarutrymmen	3 125	0
Dörrar och lås/porttele	8 252	7 229
VVS	4 375	14 960
Värmeanläggning/undercentral	10 656	0
Hissar	65 624	9 767
Vattenskada	0	49 591
<b>Summa</b>	<b>97 037</b>	<b>85 282</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	87 500
Stambyte	0	1 389 466
VVS	57 766	0
Tak	17 375	0
<b>Summa</b>	<b>75 141</b>	<b>1 476 966</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	58 883	58 153
Uppvärmning	413 110	325 556
Vatten	95 404	76 314
Sophämtning/renhållning	45 024	39 024
Grovsopor	4 373	0
<b>Summa</b>	<b>616 794</b>	<b>499 047</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	56 686	51 534
Kabel-TV	6 143	6 084
Bredband	65 036	64 961
Fastighetsskatt	151 791	149 061
<b>Summa</b>	<b>279 656</b>	<b>271 640</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 117	1 250
Inkassokostnader	2 780	3 620
Revisionsarvoden extern revisor	19 875	16 875
Fritids och trivselkostnader	0	1 200
Föreningskostnader	14 337	4 445
Förvaltningsarvode enl avtal	94 478	91 824
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	9 456	0
Korttidsinventarier	14 588	0
Administration	11 287	28 292
Konsultkostnader	2 838	137 201
Bostadsrätterna Sverige	5 760	5 760
<b>Summa</b>	<b>185 030</b>	<b>290 467</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	54 398	48 300
Arbetsgivaravgifter	12 506	15 176
<b>Summa</b>	<b>66 904</b>	<b>63 476</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 324 484	386 647
Ränteswap	-495	0
<b>Summa</b>	<b>1 323 989</b>	<b>386 647</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 782 607	16 782 607
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 782 607</b>	<b>16 782 607</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 311 135	-1 157 465
Årets avskrivning	-153 696	-153 670
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 464 831</b>	<b>-1 311 135</b>
<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	109 050 521	109 050 521
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-4 461 856	-3 904 124
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-557 232	-557 732
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>104 031 433</b>	<b>104 588 665</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>119 349 509</b>	<b>120 060 137</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 874 554</i>	<i>61 874 554</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 737 000	37 737 000
Taxeringsvärde mark	91 245 000	91 245 000
<b>Summa</b>	<b>128 982 000</b>	<b>128 982 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 438	19 438
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 438</b>	<b>19 438</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 438	-19 438
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-19 438</b>	<b>-19 438</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	36 293	23 436
Klientmedel	0	904 729
Transaktionskonto	306 936	0
Borgo räntekonto	1 066 843	142 476
<b>Summa</b>	<b>1 410 071</b>	<b>1 070 641</b>

## NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-09-28	4,60 %	9 242 000	9 242 000
SEB	2024-06-28	4,58 %	12 492 000	12 492 000
SEB	2024-11-28	4,52 %	8 171 000	8 171 000
SEB	2026-10-28	4,28 %	8 171 000	8 171 000
<b>Summa</b>			<b>38 076 000</b>	<b>38 076 000</b>
Varav kortfristig del			20 663 000	38 076 000

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

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.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	12 171	11 316
Uppl kostnad arvoden	52 500	46 402
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 496	16 601
Förutbet hyror/avgifter	313 665	306 819
<b>Summa</b>	<b>394 832</b>	<b>381 138</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	43 376 000	43 376 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Agneta Krasse  
Styrelseledamot

---

Anastasios Matsos  
Ordförande

---

Bo Daniel Bloch Johansson  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Niklas Rudolf Feiff, Feiff Revision & redovisning  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.06.2024 11:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.06.2024 13:10

DOCUMENT ID:

S1xjqPaTNA

ENVELOPE ID:

Bk9qwppE0-S1xjqPaTNA

DOCUMENT NAME:

Brf Nejlikan 12, 769612-9209 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anastasios Matsos sakis@sthlm.org	Signed Authenticated	05.06.2024 14:18 05.06.2024 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/01) IP: 94.234.116.205
2. Bo Daniel Bloch Johansson danielbj@me.com	Signed Authenticated	06.06.2024 10:35 06.06.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/21) IP: 212.116.68.16
3. AGNETA KRASSE agneta.krasse@gmail.com	Signed Authenticated	06.06.2024 11:05 06.06.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/20) IP: 37.250.152.65
4. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	06.06.2024 11:21 06.06.2024 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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. Risker 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 Nejlukan 12 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
06.06.2024 11:20

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 05.06.2024 13:10

DOCUMENT ID:  
rJGicPa64A

ENVELOPE ID:  
ByWq5v6aVC-rJGicPa64A

DOCUMENT NAME:  
Brf Nejlikan 12 Revisionsberättelse 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	06.06.2024 11:20 06.06.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed