

Årsredovisning 2016

BRF NEJLIKAN 1
769602-9953

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

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 3 442 kvm och 13 lokaler om 799 kvm. Vidare finns två garage med sammanlagt 28 platser.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Per Johnsson	ordinarie
Göran Almqvist	ordinarie
Lena Malmberg	ordinarie
Martin Dickins	ordinarie
Christian Corell	ordinarie
Tyke Paulsson	suppleant
Fredrik Ansker	suppleant

Valberedning

Anna Dieden och Jonas Flygare.

Firmateckning

Styrelsen samt styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Camilla Andersson	Auktoriserad revisor
Marianne Almqvist	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

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. Balkonger mot gård uppfördes.
- 2009-2010 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.

Planerat underhåll

- 2017 Kontroll av burspråkens vädringsfönster. Uppgradering av tvättstuga.
Målning av yttertak.
Uppgradering av pizzerians frånluftskanal och byggnad av kundtoalett.
Omläggning av bredband.
Reparation av portar och byte till automatiska dörrstängare.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel	RJ Förvaltning AB
Trappstädning	Allservice Fönsterputs och Städ AB
Akuta fastighetsåtgärder	Sarab
Hiss	Mankanhiss

Övrig verksamhetsinformation

Nya stadgar har antogs vid ordinarie föreningsstämma 150420 och registrerats hos Bolagsverket.
Förändringen innebär att föreningen kan ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning av bostadslägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under eller efter verksamhetsåret.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 321	3 167	3 157	3 136
Resultat efter fin. poster	31	411	760	578
Soliditet, %	72	70	70	66
Yttre fond	971	1 106	905	720
Taxeringsvärde	110 800	90 101	90 101	90 101
Bostadsyta, kvm	3 442	3 442	3 442	3 442
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	408	408	408	
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 123	3 501	3 675	
Genomsnittlig skuldränta, %	2,12	2,24	-	
Belåningsgrad, %	26,19	28,92	32,17	

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	24 902	-	-	24 902
Upplåtelseavgifter	6 017	-	-	6 017
Fond, yttre underhåll	1 106	-	-135	971
Balanserat resultat	-1 747	411	135	-1 202
Årets resultat	411	-411	31	31
Eget kapital	30 688	0	31	30 719

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 202
Årets resultat	31
Totalt	-1 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	332
Att från yttre fond i anspråk ta	-874
Balanseras i ny räkning	-629
	-1 171

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		3 321	3 167
Rörelseintäkter		14	17
Summa rörelseintäkter		3 336	3 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-2 227	-1 629
Övriga externa kostnader	7	-133	-187
Personalkostnader	8	-56	-31
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-647	-647
Summa rörelsekostnader		-3 064	-2 494
Rörelseresultat		272	689
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-242	-279
Summa finansiella poster		-241	-279
Resultat efter finansiella poster		31	411
Årets resultat		31	411

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	41 041	41 672
Maskiner och inventarier	11	8	25
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 050	41 697
Summa anläggningstillgångar		41 050	41 697
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27	28
Övriga fordringar	12	28	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	183	73
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		238	169
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 328	1 720
<i>Summa kassa och bank</i>		1 328	1 720
Summa omsättningstillgångar		1 566	1 889
Summa tillgångar		42 616	43 586

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 919	30 919
Fond för yttre underhåll		971	1 106
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 890	32 025
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 202	-1 747
Årets resultat		31	411
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 171	-1 337
Summa eget kapital		30 719	30 688
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 750	12 050
Övriga långfristiga skulder		285	186
<i>Summa långfristiga skulder</i>		11 035	12 236
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		361	189
Skatteskulder		12	-0
Övriga kortfristiga skulder		77	86
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	413	386
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		862	661
Summa eget kapital och skulder		42 616	43 586

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nejlikan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	31	31
Hysesintäkter, lokaler	1 471	1 391
Hysesintäkter, p-platser	355	333
Sophantering lokal	40	4
Årsavgifter, bostäder	1 392	1 392
Övriga intäkter	47	33
Summa	3 336	3 184

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	26	57
Snöskottning	16	11
Städning och fastighetsskötsel	94	99
Trädgårdsarbete	19	1
Övrigt	4	19
Summa	159	187

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	101	57
Summa	101	57

Not 4, Planerade underhåll

	2016	2015
Råttstopp	28	0
Avloppsstammar källare	657	0
Tilläggsventilation restaurang	106	0
Elarbeten och arbeten kylanläggning	-0	405
Ny vattenledning och mätare	83	
Summa	874	405

Not 5, Taxebundna kostnader

	2016	2015
Fastighetsel	64	53
Sophämtning	108	63
Uppvärmning	533	489
Vatten	47	58
Summa	753	663

Föreningen har tagit över sophantering från lokalhyresgäster varpå kostnaden har ökat, föreningen har debiterat lokalhyresgästerna 47 880 kr extra under 2016 för sophantering.

Not 6, Övriga driftskostnader

	2016	2015
Bredband	64	70
Fastighetsförsäkringar	44	42
Fastighetsskatt	190	178
Kabel-TV	42	28
Summa	340	318

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	12	3
Juridiska kostnader	14	3
Kameral förvaltning	74	145
Revisionsarvoden	14	15
Övriga förvaltningskostnader	18	22
Summa	133	187

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	12	6
Styrelsearvoden	44	25
Summa	56	31

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	242	276
Övriga räntekostnader	0	3
Summa	242	279

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 527	44 544
Årets inköp	0	2 983
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 527	47 527
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 855	-5 225
Årets avskrivning	-630	-630
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 486	-5 855
Utgående restvärde enligt plan	41 041	41 672
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 803</i>	<i>5 803</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 200	39 200
Taxeringsvärde mark	67 600	50 901
Summa	110 800	90 101

Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet	159	159
Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet	159	159
Ingående ackumulerad avskrivning	-134	-117
Avskrivningar	-17	-17
Utgående ackumulerad avskrivning	-151	-134
Utgående restvärde enligt plan	<u>8</u>	<u>25</u>

Not 12, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	28	68
Övriga fordringar	0	0
Summa	28	68

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	5	5
Försäkringspremier	31	30
Förvaltning	15	16
Kabel-TV	4	4
Räntor	16	19
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110	0
Summa	185	73

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2018-04-01	2,98 %	5 700	6 500
Stadshypotek	2017-01-18	1,2 %	5 050	
Stadshypotek	2015-10-17	1,2 %		5 550
Summa			10 750	12 050


Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	338	316
Uppvärmning	56	51
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	13
Summa	413	386

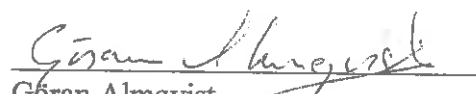
Not 16, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	17 690	17 690
Summa	17 690	17 690

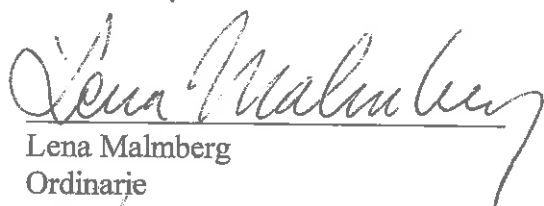
Underskrifter

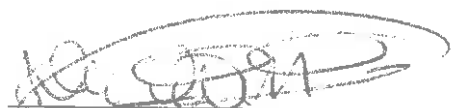
Stockholm 31 mars 2017

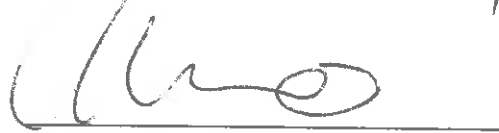
Ort och datum


Per Johnsson
Ordinarie



Göran Almquist
Ordinarie


Lena Malmberg
Ordinarie


Martin Dickins
Ordinarie


Christian Corell
Ordinarie

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 03


Camilla Andersson
Auktoriserad revisor


Marianne Almquist
Internrevisor