

Årsredovisning för
Brf Röda Nejlikan
769604-2097

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Brf Röda Nejlikan
Org. Nr. 769604-2097

Styrelsen för Brf Röda Nejlikan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Röda Nejlikan förvärvade fastigheten 13 januari 2004.

Föreningen ska ha till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler för nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelse

Vid föreningsstämman den 22 maj 2018 valdes följande styrelse:

Johan Mellnäs (omval)	Ordförande
Christer Jönsson (omval)	Vice Ordförande
Mona Axtelius (omval)	Sekreterare
Martin Werner (omval)	Kassör
Jan Grigo (omval)	Ledamot

Shivan Kaffaf (nyval)	Suppleant
-----------------------	-----------

Revisorer

Jonas Olsson	Revisor
Lars Eklöf	Internrevisor

Föreningsfrågor

Styrelsen har under 2018 haft 6 protokollförda sammanträden samt därutöver överlagt när så varit påkallat. Till de frågor som behandlats vid styrelsens sammanträden hör: styrelsens arbetsformer, godkännande av nya medlemmar, reparationer och underhåll, ekonomi samt olika ordningsfrågor

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd under året. Arvode till styrelsen har utgått med 62 500 kronor. Arvodet uppgår enligt tidigare föreningsstämlobeslut till ett inkomstbasbelopp på årsbasis.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel och hyresförhandling	Fastighetsägarna
Städning	Melins städ
Lägenhetsförteckning	Fastighetsägarna 2013
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna
Fibernät	Riksnet
Snöskottning	Omega ställning AB/Gnossi Plåtslageri &

	Konsult AB
Hiss	Otis
Serviceavtal, larmövervakning, fjärrvärmecentral	Erab, Elektrorelä AB

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten Nejlikan 15 är belägen i hörnet Frejgatan 49 och Sveavägen 109 i Gustav Vasa församling, Stockholms stad.

Nybyggnadsår: 1925

Fastigheten består av ett flerbostadshus, en hörnfastighet som omfattar 3 521 m², varav bostadsyta är 2 581 m² och lokalyta 940 m².

Fastigheten består av 27 lägenheter och 7 lokaler.

Huset har 6 våningar samt källare och oinredd vind.

Fastighetens taxeringsvärde är (79 864 000 kr år 2018).

Föreningens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades av styrelsen 2011 och sträcker sig fram till 2019.

En uppdatering har gjorts under året och fokuserade områden för 2018 är angivna i nedan.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärder	År	Kommentar
Takmålning	2004	
Fasadputsning gården	2005-2006	
Rörstambyte	2006	Vatten, avlopp
Rensning kanaler ventilation	2006	
Elstigar och elcentral	2006	
Trapphus	2006	Uppfräschning inkl armaturbyte
Hisskorgar, inredning	2006	
Fönster	2005-2006	Målning och tätning
Gårdsplan	2006	
Hyseslägenheter, renovering	2006	
Lokaler, renovering	2006	
Källare	2006	Målning, källargångar, förråd
Nya balkonger	2007	
Byte till säkerhetsdörrar	2007	
Fibernät installation	2007	
Tvättstuga	2007	Byte tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp
Tvättstuga	2009	Installation av extra tvättmaskin och torkskåp
Mur mot grannfastigheten	2009	Grävt upp och tätat
Byte av stuprör	2010	
Fjärrvärmecentral	2011	Nyinstallation. Den gamla var på fallrepet, över 25 år.
Lagning av plåttak	2011/2012	Läckage

Lagning av avloppsrör	2013	Läckage i källaren
Trapphus	2013	Trappbelysning (rörelsedetektorer)
Tvättstugan	2013	Byte torkskåp
OVK	2014	Obligatorisk ventilationskontroll
Relining/infodring av avloppsnätet i källaren	2014	
Renovering av hissmotorn (Sveavägen)	2014	
Nytt betonggolvt i delar av källarlokalen	2014	
Nya lås i alla gemensamhetsutrymmen	2015	
Renovering/uppsnygning av föreningslokalen.	2015	
Inredning av föreningslokal	2016	
Renovering och målning av fasaden på entréplan	2016	
Ommålning av alla fönster	2016	
Lagning och ommålning av plåttak	2016	
Byte av fönsterglas och ventilation på Frejgatan 49	2018	

Fokus under 2019 är på både mindre och större underhållsåtgärder såsom:

- OVK
- Åtgärda ventilationen i lägenheterna enligt OVK- protokollet
- Spolning av stamrör

Lägenhetsöverlåtelser

Brf Röda Nejlikan består av 2 stycken hyresrätter och 25 stycken upplåtna bostadsrätter. Tre (3) lägenheter har omsatts under 2018.

Föreningens ekonomiska status

Föreningens ekonomi är mycket god.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Brandkontoret. Styrelsen ansvarsförsäkring uppgår till 5 miljoner.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 753	2 790	2 764	2930
Resultat efter fin. Poster (tkr)	488	744	-44	931
Soliditet (%)	70,3	67,2	66,9	67

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter/ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	41 318 354	5 832 453	1 759 448	2 144 098	744 059	51 798 412
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			239 592	-239 592		
Balanseras i ny räkning				744 059	-744 059	
Årets resultat					487 945	487 945
Belopp vid årets utgång	41 318 354	5 832 453	1 999 040	2 648 565	487 945	52 286 357

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	2 648 566
Årets resultat	487 945
Totalt	3 136 511
Avsättning till yttre fond	239 592
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	2 896 919
Summa	3 136 511

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 752 816	2 790 438
Övriga rörelseintäkter	3	6 453	10 500
Summa rörelseintäkter		<u>2 759 269</u>	<u>2 800 938</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 550 303	-1 335 288
Övriga externa kostnader	5	-16 968	-23 826
Personalkostnader och arvoden	6	-77 434	-76 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-420 696	-425 214
Summa rörelsekostnader		<u>-2 065 401</u>	<u>-1 860 519</u>
Rörelseresultat		<u>693 868</u>	<u>940 419</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 985	-196 738
Summa finansiella poster		<u>-205 924</u>	<u>-196 360</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>487 944</u>	<u>744 059</u>
Resultat före skatt		<u>487 944</u>	<u>744 059</u>
Årets resultat		<u>487 945</u>	<u>744 059</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 383 265	71 803 961
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		71 383 265	71 803 961
Summa anläggningstillgångar		71 383 265	71 803 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 094	-
Övriga fordringar	9	2 704 110	4 935 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 530	79 511
Summa kortfristiga fordringar		2 785 734	5 015 510
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		223 561	238 120
Summa kassa och bank		223 561	238 120
Summa omsättningstillgångar		3 009 295	5 253 630
SUMMA TILLGÅNGAR		74 392 560	77 057 591

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 168 207	46 168 207
Fond för yttre underhåll		1 999 040	1 759 448
Kapitaltillskott		982 600	982 600
Summa bundet eget kapital		49 149 847	48 910 255
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 648 566	2 144 098
Årets resultat		487 945	744 059
Summa fritt eget kapital		3 136 511	2 888 157
Summa eget kapital		52 286 358	51 798 412
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 520 000	24 520 000
Övriga skulder		63 500	63 500
Summa långfristiga skulder		21 583 500	24 583 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		116 570	164 051
Skatteskulder		6 627	23 032
Övriga skulder		90 624	83 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		308 881	404 986
Summa kortfristiga skulder		522 702	675 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 392 560	77 057 591

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Installationer	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	866 638	945 420
Hyror	1 869 701	1 838 084
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 581	6 934
Övriga hyresintäkter	9 896	-
	2 752 816	2 790 438

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övrigt	6 453	10 500
Summa	6 453	10 500

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	35 671	34 103
Städning	39 693	37 092
Tillsyn, besiktning, kontroller	52 212	22 295
Snöröjning	14 013	-
Reparationer	229 102	79 048
El	35 598	29 698
Uppvärmning	455 485	452 815
Vatten	47 362	45 158
Sophämtning	43 865	45 445
Försäkringspremie	67 186	67 186
Fastighetsavgift bostäder	36 099	35 505
Fastighetsskatt lokaler	112 640	112 640
Övriga fastighetskostnader	9 965	45 525
Kabel-tv/Bredband/IT	49 303	49 183
Förvaltningsarvode ekonomi	74 833	72 785
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 617	-
Panter och överlåtelser	6 456	8 068
Förvaltningsarvode teknik	17 619	2 936
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	2 882
Juridiska åtgärder	3 542	12 441
Övriga externa tjänster	9 253	9 257
	1 345 514	1 164 062
Underhåll		
Fönster	204 789	-
Takvärme	-	171 226
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 550 303	1 335 288

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	90	159
Konsultarvode	-	7 237
Revisionarvode	16 878	16 430
Summa	16 968	23 826

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	62 502	61 500
Sociala kostnader	14 932	14 691
	77 434	76 191

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 577 809	28 577 809
-Ombyggnad	13 616 807	13 616 807
-Mark	33 277 416	33 277 416
	75 472 032	75 472 032
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 668 071	-3 247 375
-Årets avskrivning enligt plan	-420 696	-420 696
	-4 088 767	-3 668 071
Redovisat värde vid årets slut	71 383 265	71 803 961
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 600 000	30 600 000
Mark	49 264 000	49 264 000
	79 864 000	79 864 000
Bostäder	68 600 000	68 600 000
Lokaler	11 264 000	11 264 000
	79 864 000	79 864 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	213 211	213 211
	213 211	213 211
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-213 211	-208 693
-Årets avskrivning enligt plan	-	-4 518
	-213 211	-213 211
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto förvaltningen	2 671 610	4 899 545
Skattekonto	31 250	36 454
Övrigt	1 250	-
	2 704 110	4 935 999

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	222 065	222 065
Sparkonto	1 496	16 055
Summa	223 561	238 120

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SEB	2019-12-28	0,84%	6 960 000		6 960 000
SEB		0,83%	4 300 000	-3 000 000	7 300 000
SEB	2020-01-28	0,87%	10 260 000		10 260 000
			21 520 000		24 520 000

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 200 000	34 200 000
Summa ställda säkerheter	34 200 000	34 200 000

Underskrifter

Stockholm 2019- -

Johan Mellnäs

Christer Jönsson

Martin Werner

Mona-Britta Axtelius

Jan Grigo

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- -

Jonas Olsson
Godkänd revisor