



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 794700-0233 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nejlikan 3	1959-01-01	1958
Prästkragen 18	1961-01-01	1958
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Västerbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	p-platser	0
18	garageplatser	288
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 463
3	lokaler (hyresrätt)	331
1	förråd	27
Totalt 119 objekt		4 109

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 24 st 2 rok, 12 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torvald Renström	Ordförande	2016-06-13	
Per-Olov Eklund	Ledamot	2016-06-13	
Regina Frisk	Ledamot	2022-06-17	
Joel Strid	Ledamot	2021-07-05	
Jan Eriksson	Suppleant	2021-07-05	2025-09-14
Per Hogby	Suppleant	2023-12-15	
Olivia Boström	Suppleant	2025-09-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torvald Renström och Per-Olov Eklund.

Revisorer har varit: Lars-Åke Varg vald av föreningen, samt en revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Jan Lundgren och Lisbeth Vedeby

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av putsade fasader på Morög 32, Rosg 23 samt vid entreér Rosg 11 och Ängesv 4 Målning av balkonger på Ängesv 4 och Rosg11.
2023	Gemensamhetsel, passagesystem/bokningssystem tvättstuga
2022	Målning av trappuppgångar
2021	Byte radiatorventiler
2020	Ny fjärrvärmecentral Ängesv 4, Rosg 23
2019	Underhåll av markytor, asfaltering
2018	Renovering fönster garage Rosg./ Ängesv, nya förråd Morög 32
2017	Garageportar, byte kulvert för värmeöverföring mellan husen
2015	Nytt soprum för Rosg 23 , Morög 32
2014	Nya balkonger Morög 32A, Rosg 23
2011	Nya balkonger Ängesv 4, Rosg 11
2008	Elombyggnad, gemensam elmätning
2002	Dörrbyte
1996	Takbyte
1994	Fönster
1991	Stambyte
1985	Markanläggning p-plats

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte papptak på garage.

Byte av trasigt taktegel på alla 4 fastigheter

Installation av laddstolpar för elbilar

Målning av källarkorridorer

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	175	174	103	45	177
Skuldsättning, kr/kvm	1 660	1 452	1 494	1 655	1 707
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 819	1 723	1 773	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	320	274	253	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	882	860	791	719	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	897	793	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 403	3 260	2 987	2 907	2 904
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	263	-185	-280	329
Soliditet, %	39	40	38	39	40

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	206 600	0	0	206 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 466 836	0	157 000	2 623 836
S:a bundet eget kapital, kr	2 673 436	0	157 000	2 830 436
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 553 264	263 031	-157 000	1 659 295
Årets resultat, kr	263 031	-263 031	68 758	68 758
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 816 295	0	-88 242	1 728 053
S:a eget kapital, kr	4 489 731	0	68 758	4 558 489

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 157 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 816 295
Årets resultat, kr	68 758
Reservation till underhållsfond, kr	-157 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 728 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 728 053

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 402 536	3 260 168
Summa Rörelseintäkter		3 402 536	3 260 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 488 169	-2 423 363
Övriga externa kostnader	Not 4	-44 035	-68 684
Personalkostnader	Not 5	-102 891	-94 362
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-306 128	-321 074
Övriga rörelsekostnader		-287 652	0
Summa Rörelsekostnader		-3 228 874	-2 907 483
Rörelseresultat		173 663	352 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	735	630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-105 640	-90 284
Summa Finansiella poster		-104 905	-89 654
Resultat efter finansiella poster		68 758	263 031
Resultat före skatt		68 758	263 031
Årets resultat		68 758	263 031

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	10 248 345	10 251 269
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 248 345	10 251 269
Summa Anläggningstillgångar		10 248 345	10 251 269

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	11 228	7 453
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 480 040	1 034 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	145 191	175 034
Summa Kortfristiga fordringar		1 636 459	1 217 336
Summa Omsättningstillgångar		1 636 459	1 217 336

Summa Tillgångar		11 884 805	11 468 605
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 13	206 600	206 600
Reservfond	Not 14	86 774	86 774
Fond för yttre underhåll	Not 15	2 623 836	2 466 836
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 917 210	2 760 210
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 659 295	1 553 264
Årets resultat		68 758	263 031
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 728 053	1 816 295
Summa Eget kapital		4 645 263	4 576 505

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 396 250	4 529 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 396 250	4 529 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 901 285	1 438 739
Leverantörsskulder	Not 17	172 329	199 107
Skatteskulder	Not 18	14 443	11 985
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	341 400	333 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	413 836	379 141
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 843 292	2 362 601
Summa Skulder		7 239 542	6 892 101
Summa Eget kapital och skulder		11 884 805	11 468 605

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	173 663	352 685
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	306 128	321 074
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	306 128	321 074
Erhållen ränta	735	630
Erlagd ränta	-103 396	-87 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 130	586 717
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 732	-17 987
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	15 901	-69 720
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	30 634	-87 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	407 763	499 009
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-303 204	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-303 204	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	329 296	-169 004
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	329 296	-169 004
Årets kassaflöde	433 856	330 005
Likvida medel vid årets början	975 086	645 082
Likvida medel vid årets slut	1 408 942	975 086

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	83 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 826 456	2 706 918
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	49 337	90 551
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	177 000	180 000
	Hyror lokaler	163 500	160 092
	Hyror garage och parkeringsplatser	120 600	120 600
	Hyror förbrukningsbaserad	34 905	720
	Hyror informationsöverföring	3 000	0
	Hyror övrigt	8 877	8 892
	Övriga primära intäkter	43 257	16 490
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 426 932	3 284 263
	Hyresbortfall	-300	0
	Avsatt till inre fond	-24 096	-24 096
	<i>Summa</i>	-24 396	-24 096
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 402 536	3 260 168

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter värme, vatten, avlopp, sophämtning, tv och bredband

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-618 734	-603 178
	Snö och halk-bekämpning	-1 006	-2 996
	Reparationer	-86 031	-22 478
	Planerat underhåll	0	-130 118
	Försäkringsskador	-4 959	-3 188
	El	-176 763	-186 588
	Uppvärmning	-640 839	-619 077
	Vatten	-395 373	-318 180
	Sophämtning	-132 905	-108 128
	Fastighetsförsäkring	-83 127	-76 904
	Kabel-TV och bredband	-210 078	-231 644
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 039	-105 014
	Övriga driftkostnader	-19 313	-15 871
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 488 169	-2 423 363

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 096	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 079	-29 319
	Administrationskostnader	-10 247	-20 708
	Extern revision	-16 250	-15 625
	Föreningsverksamhet	-1 450	-934
	Övriga förvaltningskostnader	-8 913	-2 098
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-44 035	-68 684
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 000	0
	Övriga arvoden	-23 058	-64 500
	Löner och övriga ersättningar	0	-16 110
	Sociala avgifter	-15 833	-13 752
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 891	-94 362
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-306 128	-311 003
	Avskrivning på markanläggning	0	-10 071
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-306 128	-321 074
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	735	630
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	735	630

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-105 204	-89 921
	Övriga räntekostnader	-436	-363
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-105 640	-90 284
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 677 760	15 677 760
	Ingående anskaffningsvärde mark	99 500	99 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	346 255	346 255
	Årets investeringar	196 555	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 320 070	16 123 515
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 872 245	-5 551 171
	Årets avskrivningar	-306 128	-321 074
	Omklassificeringar	-106 648	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 285 021	-5 872 245
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 035 049	10 251 269
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	960 000	743 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 408 000	6 996 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	678 000	575 000
	<i>Summa</i>	38 046 000	32 314 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 637 000	7 637 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 637 000	7 637 000
Not 10	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	11 228	7 453
	<i>Summa Kundfordringar</i>	11 228	7 453

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 408 942	975 086
	Övriga fordringar	71 098	59 763
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 480 040	1 034 849
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 191	175 034
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	145 191	175 034
Not 13	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	206 600	206 600
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	206 600	206 600
Not 14	Reservfond	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Reservfond</i>		
	Reservfond	86 774	86 774
	<i>Summa Reservfond</i>	86 774	86 774
Not 15	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 623 836	2 466 836
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 623 836	2 466 836

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank 980-0368	1,23%	2030-12-20	1 155 000	20 000
Swedbank 980-0368	3,05%	2026-06-28	487 500	25 000
Swedbank 980-0368	1,66%	2029-12-20	366 250	26 250
Stadshypotek 759-8980	1,08%	2027-09-01	1 312 500	30 000
Stadshypotek 759-8980	1,21%	2028-09-01	1 695 750	57 000
Stadshypotek 759-8980	3,10%	2026-01-30	800 546	14 004
Stadshypotek 759-8980	2,95%	2026-01-02	479 989	21 600
			6 297 535	193 854

Långfristig del	4 396 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	133 250
Lån som ska konverteras inom ett år	1 768 035
Kortfristig del	1 901 285
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	193 854
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	775 416
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	172 329	199 107
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	172 329	199 107

Not 18 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	14 443	11 985
<i>Summa Skatteskulder</i>	14 443	11 985

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	25 019	20 188
Inre fond	316 381	308 323
Övriga kortfristiga skulder	0	5 118
<i>Summa Övriga skulder</i>	341 400	333 629

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	284 564	246 544
	Upplupna räntekostnader	12 652	10 408
	Övriga upplupna kostnader	116 620	122 189
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	413 836	379 141

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-10.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå, org.nr 764700-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31).

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 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

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
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skellefteå dagen för vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Morén
Auktoriserad revisor

Lars-Åke Warg
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Torvald Renström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 07:28:25



Regina Frisk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 10:14:32



Per-Olov Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:40:01



Joel Strid

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:10:51



Lars-Åke Varg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:42:43



Erik Morén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:10:03



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars-Åke Varg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 20:00:54



Erik Morén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:10:54



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.