

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Nejlikan 1
Org nr: 769621-0447



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nejlikan 1 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. föreningen har erhållit försäkringsersättning angående felbyggnation med fasadens fogar.

Driftkostnaderna i föreningen ligger på samma nivå som föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 158% till 179%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 313 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 929 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Borås Nejlikan 4, i Borås kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 81 lägenheter vilka upplåtes med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Druveforsvägen 20 i Borås Stad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkring Älvsborg

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	20
3 rum och kök	42
4 rum och kök	19

Total tomtarea	1 053 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 008 m ²
Total lokalarea	1 310 m ²

Årets taxeringsvärde	139 307 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	141 544 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Nätkraft Borås AB	El
Schindlers Hiss AB	Hissar
AB Sappa	KabelTv och fiber
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring
Borås Energi O Miljö	Vatten, fjärrvärme och avfallshantering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 291 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 25 480 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 849 tkr.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 750 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation av Nexus & integration	15 000
Installation- Byte av tryckgivare värmepump	15 025

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Mases	Ordförande	2026
Veronica Wennergren	Sekreterare	2026
Arne Rydbäck	Vice ordförande	2026
Anette Olvebrink	Ledamot	2027
Fredrik Evers	Ledamot	2027
Birgitta Korpi	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jaana Korkeamäki	Suppleant	2026
Jan Thilander	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Folkesson	Förtroendevald revisor	2026
Johan Bengtsson	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat ett fasadprojekt avseende renovering av samtliga balkonger samt fukttätning av norra och södra fasaden. Projektet är ännu inte slutfört och beräknas vara färdigställt under 2026.

Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-03-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 2% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 799 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*^	5 357	5 361	4 958	4 675	4 590
Resultat efter finansiella poster*	1 615	-8	471	430	241
Soliditet %*	68	68	68	67	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	71	89	91	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	834	833	647	633	610
Driftkostnader kr/kvm	290	315	245	295	296
Energikostnad kr/kvm*	127	127	132	123	100
Sparande kr/kvm*	404	225	246	263	272
Skuldsättning kr/kvm*	7 906	7 884	8 053	8 154	8 247
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*(Lån)	9 629	9 603	9 809	9 932	10 045
Räntekänslighet %*	11,6	11,1	12,4	12,9	13,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet %:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde: se ovan.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	121 500 000	3 589 105	364 138	–8 166
Disposition enl. årsstämmobeslut			–8 166	8 166
Reservering underhållsfond		750 000	–750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–30 025	30 025	
Årets resultat				1 615 719
Vid årets slut	121 500 000	4 309 080	–364 003	1 615 719

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	355 972
Årets resultat	1 615 719
Årets fondreservering enligt UH-plan	–750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 025
Summa	1 251 716

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 251 716**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 357 492	5 360 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 651 119	29 144
Summa rörelseintäkter		7 008 611	5 390 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 030 090	-2 308 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-635 691	-582 479
Personalkostnader	Not 6	-112 803	-116 584
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 313 415	-1 303 254
Summa rörelsekostnader		-4 091 998	-4 310 588
Rörelseresultat		2 916 613	1 079 434
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 644	5 774
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 889	19 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 325 427	-1 113 307
Summa finansiella poster		-1 300 894	-1 087 600
Resultat efter finansiella poster		1 615 719	-8 166
Årets resultat		1 615 719	-8 166

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	180 208 794	181 503 459
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	12 500	31 250
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	2 969 623	0
Summa materiella anläggningstillgångar		182 917 916	181 534 709
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		182 967 916	181 584 709
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	287 897	284 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	321 880	267 028
Summa kortfristiga fordringar		609 777	551 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 129 581	1 744 323
Summa kassa och bank		2 129 581	1 744 323
Summa omsättningstillgångar		2 739 358	2 295 825
Summa tillgångar		185 707 274	183 880 534

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 500 000	121 500 000
Fond för yttre underhåll		4 309 080	3 589 105
Summa bundet eget kapital		125 809 080	125 089 105
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-364 003	364 138
Årets resultat		1 615 719	-8 166
Summa fritt eget kapital		1 251 716	355 972
Summa eget kapital		127 060 796	125 445 077
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 265 965	41 006 005
Summa långfristiga skulder		40 265 965	41 006 005
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 587 340	16 687 640
Leverantörsskulder		44 990	214 232
Skulder till koncernföretag		50 000	50 000
Skatteskulder	Not 19	68 510	70 880
Övriga skulder		61 389	70 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	568 284	336 523
Summa kortfristiga skulder		18 380 512	17 429 451
Summa eget kapital och skulder		185 707 274	183 880 534

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat	1 615 719	-8 166
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 313 415	1 303 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 834 512	1 295 087
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-58 275	-44 337
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	51 361	-240 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 827 598	1 010 699
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-487 755
Investeringar i pågående byggnation	-2 696 622	3 920
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 696 622	-483 835
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-740 340	-1 240 340
Upptagna lån	900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	159 660	-1 240 340
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	385 258	-713 476
Likvida medel vid årets början	1 744 323	2 457 799
Likvida medel vid årets slut	2 129 581	1 744 323

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5-10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 797 780	4 680 960
Hyror, bostäder	4 200	4 200
Hyror, lokaler	3 744	3 744
Hyror, garage	306 204	306 204
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 500	-3 600
Varmvattenavgifter	-3 898	114 792
Kabel-tv-avgifter	206 388	206 064
Övriga lokalintäkter (Bastu)	3 300	4 000
Övriga ersättningar	12 884	19 126
Övernattnings och turistlägenhet	13 400	7 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-12
Summa nettoomsättning	5 357 492	5 360 878

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter*	29 872	29 144
Försäkringsersättningar	1 621 247	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 651 119	29 144

*Detta avser ränteersättning från Hökerums bygg

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll*	-30 025	-334 889
Reparationer	-291 008	-353 661
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 070	-35 440
Försäkringspremier	-62 324	-60 591
Kabel- och digital-TV	-219 761	-210 497
Systematiskt brandskyddsarbete*	-9 059	-49 994
Serviceavtal	-81 142	-86 276
Obligatoriska besiktningar*	-123 279	-80 395
Bevakningskostnader	-11 878	-11 484
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-8 410
Snö- och halkbekämpning	-47 746	-52 841
Förbrukningsmaterial	-1 597	-2 992
Fordons- och maskinkostnader	-3 270	0
Vatten	-240 326	-220 668
Fastighetsel	-310 278	-275 904
Uppvärmning	-375 390	-299 447
Sophantering och återvinning	-128 605	-168 780
Förvaltningsarvode drift	-61 332	-56 003
Summa driftskostnader	-2 030 090	-2 308 271

**Underhållskostnaderna är lägre i år eftersom det pågående projektet ska bokföras som en investering i balansräkningen i stället för som löpande underhåll.*

** Kostnaden för systematiskt brandskyddsarbete är lägre år 2025 eftersom föreningen under 2024 genomförde besiktning av brandskyddsanordningar samt gjorde inköp av en hjärtstartare.*

** Posten för obligatoriska besiktningar är högre år 2025 eftersom föreningen har utfört energideklaration, radonmätning samt elbesiktning/tillsyn.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-521 064	-500 009
Lokalkostnader	-31 369	-7 170
IT-kostnader	-4 973	-3 257
Övriga förvaltningskostnader	-52 796	-42 209
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 466	-17 190
Kontorsmateriel	-875	-2 813
Medlems- och föreningsavgifter	-7 190	-7 190
Bankkostnader	-5 508	-2 546
Övriga externa kostnader	0	-95
Summa övriga externa kostnader	-635 691	-582 479

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-83 500	-83 220
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-7 500
Sociala kostnader	-21 303	-25 864
Summa personalkostnader	-112 803	-116 584

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 270 277	-1 270 277
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 388	-14 226
Avskrivning Installationer	-18 750	-18 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 313 415	-1 303 254

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring från länsförsäkring	5 644	5 774
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 644	5 774

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 842	19 907
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	0
Övriga ränteintäkter	17	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 889	19 933

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 324 230	-1 111 616
Övriga räntekostnader	-1 197	-1 691
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 325 427	-1 113 307

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	152 327 429	152 327 429
Mark	42 150 000	42 150 000
Tillkommande utgifter-miljörum	487 755	0
	194 965 184	194 477 429
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	487 755
	0	487 755
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	194 965 184	194 965 184

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-13 447 499	-12 177 222
Tillkommande utgifter	-14 226	0
	-13 461 725	-12 177 222

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 270 277	-1 270 277
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-24 388	-14 226
	-1 294 665	-1 284 503

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 756 390	-13 461 724
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	137 609 652	138 879 930
Mark	42 150 000	42 150 000
Tillkommande utgifter	449 141	473 529

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	139 307 000	141 544 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 735 000</i>	<i>112 815 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 572 000</i>	<i>28 729 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	243 594	243 594
	243 594	243 594
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	243 594	243 594
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-212 344	-193 594
	-212 344	-193 594
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-18 750	-18 750
	-18 750	-18 750
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-231 094	-212 344
	-231 094	-212 344
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-231 094	-212 344
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 500	31 250
Varav		
Maskiner och inventarier	12 500	31 250

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Fasadprojekt	2 696 622	
Vid årets slut	2 696 622	0

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000	200 000
Ingående nedskrivningar	-150 000	150 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-150 000	-150 000
Summa andelar i koncernföretag	50 000	50 000

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 994	1 576
Övriga kortfristiga fordringar	282 895	282 895
Avgifts- och hyresfordringar	8	3
Summa övriga fordringar	287 897	284 474

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 441	10 119
Förutbetalda driftkostnader	120 000	35 100
Förutbetalt förvaltningsarvode	134 155	130 198
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 700	53 685
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	749	743
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	37 184
Förutbetalda hyreskostnader	9 835	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	321 880	267 028

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 090 834	727 087
Placeringskonto	1 038 746	1 017 236
Summa kassa och bank	2 129 581	1 744 323

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	57 853 305	57 693 645
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 847 000	-15 947 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-740 340	-740 340
Långfristig skuld vid årets slut	40 265 965	41 006 005

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,49%	2026-05-10	0,00	900 000,00	0,00	900 000,00
STADSHYPOTEK	2,45%	2026-12-01	15 947 000,00	0,00	0,00	15 947 000,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2027-03-01	8 277 470,00	0,00	0,00	8 277 470,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2027-12-01	15 947 300,00	0,00	0,00	15 947 300,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2028-03-01	17 521 875,00	0,00	740 340,00	16 781 535,00
Summa			57 693 645,00	900 000,00	740 340,00	57 853 305,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 16 847 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	37 285	31 473
Upplupna driftskostnader	2 386	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 025	0
Upplupna elkostnader	30 633	33 374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 069	74 712
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 569	200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	454 316	196 764
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	568 284	336 523

Not 20 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	18 889	19 933
Erlagd ränta	-1 319 615	-1 081 834

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	74 036 000	74 036 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att från och med verksamhetsåret 2026 byta redovisningsmetod till K3-regelverket med komponentredovisning.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-07

Årsredovisningen undertecknas

Anders Mases

Veronica Wennergren

Arne Rydbäck

Anette Olvebrink

Birgitta Korpi

Fredrik Evers

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur

Kjell Folkesson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nejlikan 1 i Borås /769621-0447/

Som föreningsvald revisor har jag granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nejlikan 1 i Borås för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Som ett led i revisionen har jag granskat ett urval av räkenskapsmaterialet. Jag har kontrollerat 40 slumpvis utvalda fakturor och säkerställt att dessa varit attesterade samt styrkta genom ingångna avtal eller dokumenterade styrelsebeslut. Vidare har jag gått igenom samtliga styrelseprotokoll. I samband med denna granskning noterades att vissa avsedda bilagor saknades i en del protokoll, en brist som därefter åtgärdats av styrelsen.

Revisionen har även omfattat en prövning av tillämpade redovisningsprinciper och av styrelsens efterlevnad av dessa, samt en bedömning av den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har därutöver granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon styrelseledamot kan anses ersättningsskyldig gentemot föreningen eller på annat sätt agerat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Jag bedömer att den genomförda revisionen ger en tillräcklig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås april 2026. Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Kjell Folkesson
Föreningsvald revisor