

ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Nejlikan i Skellefteå
794700-0233

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Nejlikan i Skellefteå, 794700-0233 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nejlikan 3 och Prästkragen 18. På fastigheten Nejlikan 3 uppfördes under 1959 två hus med adress Morögatan 32 A-B, Rosgatan 23. På fastigheten Prästkragen 18 uppfördes under 1961 två hus med adress Rosgatan 11 A-C, Ängesvägen 4 A-C. På fastigheten har 18 stycken garage, 5 stycken carport, och 33 bilplatser med motorvärmare uppförts.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	15	533
2 rum och kök	24	1 349
3 rum och kök	11	819
4 rum och kök	7	632
5 rum och kök	1	130
Bostäder	58	3 463
Lokaler	2	321
Total yta	2	3 784

Underhåll

Gjorda underhåll och investeringar

1985	Markanläggning p-plats	2015	Nytt soprum för Rosgatan 23 och Morögatan 32
1991	Stambyte	2016	Tvättmaskin
1994	Fönster	2017	Tvättmaskin
1995	Fönster	2017	Garageportar
1996	Takbyte	2017	Byte kulvert för värmeöverföring mellan husen
2002	Dörrbyte	2018	Renovering fönster garage Rosgatan/Ängesvägen
2004	Dörrbyte	2018	Nya förråd Morögatan 32
2008	Elombyggnad, gemensam elmätning	2019	Underhåll av markytor, asfaltering
2011	Nya balkonger Ängesv 4, Rosg 11	2020	Ny fjärrvärmecentral ängesvägen 4/Rosgatan 23
2013	Tvättmaskin	2021	Byte radiatorventiler
2014	Nya balkonger Morög 32 A, Rosg 23	2022	Målning av trappuppgångar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en målning av alla trappuppgångar.

Styrelsen genomför regelbundet den stadgeenliga besiktningen, senast den genomfördes var 2020-11-16. Då framkom endast smärre underhållsåtgärder.

PH RE JS
PCE T&E

Styrelsen har en underhållsplan. De närmsta åren planeras installation av laddstolpar, byte till elmätare med IMD samt insallation av digitalt bokningssystem i tvättstugorna.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var 1 januari 2014 med 2,7 % samt hyra för lokaler med 3,5%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 719 k/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 400 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Per-Olov Eklund	ordförande
Regina Frisk	sekreterare
Thorwald Renström	ledamot
Joel Strid	ledamot

Suppleanter

Jan Eriksson
Lars-Åker Varg

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thorwald Renström och Per-Olov Eklund, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Per Hogby samt EY.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med Thorwald Renström som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Bredband 2
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 73 (71) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

PH RF JS
PCC TR

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	2 907	2 904	2 915	2 935	2 928
Resultat efter fin.poster i tkr	-280	329	439	-1 706	302
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	719	719	719	719	719
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	660	540	543	540	522
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 665	1 707	1 881	1 923	1 565
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,2	1,3	1,5	1,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	719	744	735	722	1 268
Sparande, kr/m2 totalyta*	49	177	187	185	218
Soliditet i %**	38,8	39,8	36	33,2	46,3

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 300 847 kr. Under året har föreningen amorterat 158 354,15 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

PH RFF JS
PCE Tde

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	206 600	86 774	2 813 609	1 342 549	328 666
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-09				328 666	-328 666
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-189 390	189 390	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			98 000	-98 000	
Årets resultat					-280 082
Vid årets slut	206 600	86 774	2 722 219	1 762 605	-280 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 762 605
Årets resultat	-280 082
Totalt att disponera	1 482 523

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 482 523**

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

PH PEG
RF JS
T&C

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 906 537	2 903 743
Övriga rörelseintäkter	3	7 240	12 218
		<u>2 913 777</u>	<u>2 915 961</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 497 058	-2 045 568
Underhåll	5	-189 390	-72 165
Övriga externa kostnader	6	-3 425	-54 662
Personalkostnader	7	-151 685	-64 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-276 926	-267 448
		<u>-3 118 484</u>	<u>-2 504 191</u>
Rörelseresultat		-204 707	411 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	183	138
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-75 558	-83 242
		<u>-75 375</u>	<u>-83 104</u>
Resultat efter finansiella poster		-280 082	328 666
Resultat före skatt		-280 082	328 666
Årets resultat		-280 082	328 666

POE
RF
PH
JS
Tle

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	10 597 640	10 458 754
		<u>10 597 640</u>	<u>10 458 754</u>
Summa anläggningstillgångar		10 597 640	10 458 754
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1	2 682
Avräkning HSB Norr ek för		878 911	1 393 217
Övriga fordringar	12	9 673	18 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	116 549	128 777
		<u>1 005 132</u>	<u>1 543 666</u>
Summa omsättningstillgångar		1 005 132	1 543 666
SUMMA TILLGÅNGAR		11 602 772	12 002 420

PCO PH
RF JS
T&E

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		293 374	293 374
Yttre underhållsfond		2 722 219	2 813 609
		<u>3 015 593</u>	<u>3 106 983</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 762 605	1 342 549
Årets resultat		-280 082	328 666
		<u>1 482 523</u>	<u>1 671 215</u>
Summa eget kapital		<u>4 498 116</u>	<u>4 778 198</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>6 137 243</u>	<u>6 306 097</u>
		6 137 243	6 306 097
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	163 604	153 104
Leverantörsskulder		134 118	125 264
Aktuell skatteskuld		15 219	17 258
Fond för inre underhåll		289 598	265 502
Övriga skulder	16	25 708	960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>339 166</u>	<u>356 037</u>
		967 413	918 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 602 772</u>	<u>12 002 420</u>

PEE PH
 RF JS
 TE

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,77 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

PH
RF JS
Re

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	2 490 900	2 490 900
Hysesintäkter	243 163	242 798
Intäkter el	74 141	81 407
Intäkter bredband	106 500	105 600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 929	7 134
	2 930 633	2 927 839
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-24 096	-24 096
	2 906 537	2 903 743

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Andrahandsuthyrningar mm	7 240	12 218
	7 240	12 218

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	316 735	258 500
Snöröjning och halkbekämpning	2 739	1 799
Reparationer	426 602	32 424
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	145 675	182 974
Uppvärmning	576 888	577 001
Vatten	234 572	242 375
Renhållning	115 582	84 447
Förvaltningskostnader	347 265	338 991
Försäkring	67 884	66 062
Fastighetsskatt/avgift	102 801	89 938
Kommunikation och media		
Datakommunikation	101 700	114 125
Kabel-TV	58 615	56 932
	2 497 058	2 045 568

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, isolering vind	24 875	
Utfört underhåll installationer, tvättmaskin och torktumlare	139 862	
Utfört underhåll huskropp utvändigt, plåtarbeten	24 653	
Utfört underhåll markytor, broar		72 165
	189 390	72 165

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	-	19 949
Telefon och porto mm	2 200	864
Kundförluster	110	74
Bankkostnader, konsultarvode	315	29 359
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	4 416
	3 425	54 662

TEB PH
RF JS
Tke

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	131 265	56 616
Sociala kostnader förtroendevalda	20 420	7 732
	<u>151 685</u>	<u>64 348</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
	<u>151 685</u>	<u>64 348</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	266 855	257 377
Markinventarier	10 071	10 071
	<u>276 926</u>	<u>267 448</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	183	138
	<u>183</u>	<u>138</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	75 537	83 242
Övriga finansiella kostnader	21	-
	<u>75 558</u>	<u>83 242</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	14 980 895	14 746 311
-Årets anskaffningar, målning av trappuppgångar	415 813	-
-Förra årets anskaffningar, radiatorventiler	-	234 584
	<u>15 396 708</u>	<u>14 980 895</u>
 <i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar</i>		
-Vid årets början	346 255	346 255
	<u>346 255</u>	<u>346 255</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 967 896	-4 700 448
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-276 927	-267 448
	<u>-5 244 823</u>	<u>-4 967 896</u>
 Bokfört värde byggnader och markanläggningar	<u>10 498 140</u>	<u>10 359 254</u>
Bokfört värde mark	99 500	99 500
	<u>10 597 640</u>	<u>10 458 754</u>
 Taxeringsvärde byggnader:	24 743 000	20 482 000
Taxeringsvärde mark:	7 571 000	6 098 000

PH RF JS
THe

Värderår: 1958/1959 1958/1959

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 673	18 990
	9 673	18 990

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	15 494	16 332
Kabel-TV	15 093	14 652
Bredband	8 475	8 475
Fastighetsförsäkring	60 370	55 816
Bevakningstjänster	3 248	3 023
Vatten	-	10 870
Egenkontroll	7 188	6 829
Underhållsplan	6 681	6 346
Renhållning	-	5 282
Moms	-	1 152
	116 549	128 777

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2024-04-30	1,07 %	842 558	856 562
Stadshypotek	2028-09-01	1,21 %	1 866 750	1 923 750
Stadshypotek	2024-12-30	1,02 %	544 789	566 389
Stadshypotek	2027-09-01	1,08 %	1 402 500	1 432 500
Swedbank	2030-12-20	1,23 %	1 215 000	1 235 000
Swedbank	2029-12-20	1,66	429 250	445 000
Totala skulder på bokslutsdagen			6 300 847	6 459 201
Nästa års amortering			-163 604	-153 104
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-654 416	-654 416
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 482 827	5 651 681
Totala skulder på bokslutsdagen			6 300 847	6 459 201
Avgår kortfristig del			-163 604	-153 104
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 137 243	6 306 097

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	163 604	153 104
	163 604	153 104

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	16 116	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 212	-
Kreditfaktura Skellefteå kommun	1 620	-
HSB Norr, påminnelseavgifter	-240	960
	25 708	960

PH RF JS
TOB TUB

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	8 009	8 296
Förutbetalda avgifter/hyror	218 791	232 735
Revision, EY	17 000	17 000
EI	19 322	19 056
Fjärrvärme	76 044	78 950
	<u>339 166</u>	<u>356 037</u>

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	7 637 000	7 637 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 637 000	7 637 000
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

PH
RF JS
TDE TDE

Skellefteå 2023-⁰⁴-²⁵



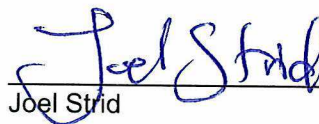
Thorwald Rehström



Per-Olov Eklund



Regina Frisk



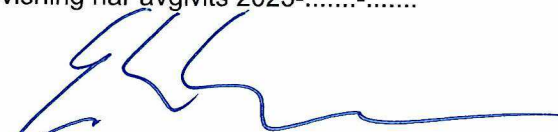
Joel Strid

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-⁰⁵-¹²



Per Hogby

Av föreningen vald revisor



Erik Morén, auktoriserad revisor

EY

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och denna ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten utförd och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaviktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personalanställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvode till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

Huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningarna har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter på en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorena uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

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 2022 (räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31).

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisionsssed 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 2022 (räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31) 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 den 12/5 2023

Ernst & Young AB



Erik Morén
Auktoriserad revisor

Per Hogby
Förtroendevald revisor