



Årsredovisning Brf Nejlikan 2 i Borås

Org. nr 769626-1572

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Nejlikan 2 i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås Stad, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Eva Sjölin	ledamot ordförande
Teija Fredenlund	ledamot
Carina Madstrand	ledamot
Jan-Peter Nilsson	ledamot
Johan Nilsson	ledamot, avgått januari 2024
Hans Emanuelsson	suppleant
Ramina Boraghi	suppleant
Marie Lundberg	revisor, föreningsvald
Ingemar Karlsson	revisorsuppleant, föreningsvald
Rolf Byström	valberedning
Håkan Klasson	valberedning

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-15 och kungjordes 2018-08-17.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Nejlikan 3 som är en flerbostadsfastighet med 66 st lägenheter vilka upplåtes med bostadsrätt. Fastighetens nybyggnads och värdeår är 2015.

Föreningens taxeringsvärde uppgår till 105 200 000 kr (fg år 105 200 000 kr).

Föreningen disponerar genom dotterbolaget Nakiljen Garage 2 AB del av garage i närliggande fastighet.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
16	2 rum och kök	823
44	3 rum och kök	3 128
6	4 rum och kök	468
66 st		4 419 kvm

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också ansvarsförsäkring för styrelse och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Föreningen har ingen underhållsplan. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar med 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

Ekonomi

Under året gör föreningen ett negativt resultat, det beror på ökade räntekostnader som har stigit med nästan 300 000 kr sedan föregående år. Resultatet exklusive avskrivningar, som enbart utgör en bokföringsmässig resultatminskning, blir ca 1 100 000 kr, vilket även återspeglas i kassaflödet som ökat under året. Föreningen har därför inte höjt sina avgifter under 2023.

Kapitaltillskott	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Amortering enligt plan	0 kr	800 000 kr	800 000 kr	800 000 kr
Extra Amortering	<u>0 kr</u>	<u>0 kr</u>	<u>700 000 kr</u>	<u>700 000 kr</u>
Summa kapitaltillskott	0 kr	800 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Ägarförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i dotterbolaget Nakiljen 2 Garage AB.
Dotterbolaget administrerar uthyrning av garageplatser till de boende.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel till och med 2023-12-31
Ruta 7H	Fastighetsskötsel från och med 2024-01-01
Borås Elnät AB	El
Borås Energi och Miljö AB	Fjärrvärme, vatten, avlopp och avfallshantering
Schindler Hiss AB	Hissar
AB Sappa	KabelTv och bredband
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 st (föregående år 7 st) av föreningens bostäder överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets ingång var 90 st. Antalet medlemmar vid årets utgång var 89 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 616	3 554	3 562	3 553
Resultat efter finansiella poster	-80	195	299	251
Soliditet (%)	65	65	65	64
Driftsnetto (tkr)	1 113	1 401	2 022	2 098
Årsavgift (kr/kvm)	744	744	744	372
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 262	10 262	10 443	10 783
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	29 565	29 838	30 111	30 384
Sparande per kvm (kr/kvm)	317	252	348	337
Räntekänslighet (%)	14	14	14	29
Räntekänslighet totala intäkter (%)	13	13	13	29
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	134	148	161	69
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	93	92	99

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 960 000	1 218 000	1 698 815	195 196	87 072 011
Disposition av föregående års resultat:		315 600	-120 404	-195 196	0
Årets resultat				-80 072	-80 072
Belopp vid årets utgång	83 960 000	1 533 600	1 578 411	-80 072	86 991 939

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 578 411
årets förlust	-80 072
	1 498 339

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	315 600
i ny räkning överföres	1 182 739
	1 498 339

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 205 656 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 1 125 584 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 849 200 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 616 077	3 554 497
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 616 077	3 554 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 371 658	-1 404 643
Övriga externa kostnader	4	-178 382	-153 906
Personalkostnader	5	-70 700	-71 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 205 656	-1 205 656
Summa rörelsekostnader		-2 826 395	-2 835 574
Rörelseresultat		789 682	718 923
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 892	1 320
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-78 000	-30 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-793 646	-495 047
Summa finansiella poster		-869 754	-523 727
Resultat efter finansiella poster		-80 072	195 196
Resultat före skatt		-80 072	195 196
Årets resultat		-80 072	195 196

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	130 648 963	131 854 619
Summa materiella anläggningstillgångar		130 648 963	131 854 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		130 698 963	131 904 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 276	303 105
Övriga fordringar		591 765	561 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 486	79 941
Summa kortfristiga fordringar		721 527	944 753
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 800 910	533 796
Summa kassa och bank		1 800 910	533 796
Summa omsättningstillgångar		2 522 437	1 478 549
SUMMA TILLGÅNGAR		133 221 400	133 383 168

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 960 000	83 960 000
Fond för yttre underhåll		1 533 600	1 218 000
Summa bundet eget kapital		85 493 600	85 178 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 578 411	1 698 815
Årets resultat		-80 072	195 196
Summa fritt eget kapital		1 498 339	1 894 011
Summa eget kapital		86 991 939	87 072 011
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 260 581	44 549 581
Summa långfristiga skulder		34 260 581	44 549 581
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 089 000	800 000
Leverantörsskulder		114 480	196 406
Övriga skulder		160 875	82 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	604 525	682 295
Summa kortfristiga skulder		11 968 880	1 761 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 221 400	133 383 168

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-80 072	195 196
Avskrivningar		1 205 656	1 205 656
Betald skatt		-30 058	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 095 526	1 400 852
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		207 829	-38 670
Förändring av kortfristiga fordringar		45 455	-587 093
Förändring av leverantörsskulder		-81 926	178 752
Förändring av kortfristiga skulder		231	52 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 267 115	1 006 174
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-800 000
Årets kassaflöde		1 267 115	206 174
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		533 796	327 622
Likvida medel vid årets slut		1 800 911	533 796

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan, upplåten med bostadsrätt, i föreningen.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 288 000	3 288 000
Hyra parkeringsplatser	26 400	24 000
Hyra garagelokal	211 500	211 500
Övernattningslägenhet, bastu och relax	17 350	17 900
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	2 015
Överlåtelseavgifter	5 252	7 230
Pantsättningsavgifter	4 641	3 850
Övriga intäkter	62 934	2
	3 616 077	3 554 497

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetskötsel	311 510	188 606
Hisskostnader	76 305	125 975
Gymkostnader*	805	11 807
Elkostnader	170 554	249 199
Fjärrvärme	244 541	225 519
Vatten o avlopp	178 141	181 200
Renhållning o sophämtning	148 866	133 829
Löpande underhåll	65 429	139 909
Fastighetsförsäkringar	57 112	49 804
Kabel-TV	116 460	98 794
Övrigt	1 935	0
	1 371 658	1 404 642

* En del av Gymkostnaderna är 2023 inbakade i posten Fastighetskötsel.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ek.förvaltning enligt avtal	113 775	114 788
Bankkostnader	4 005	4 276
Pantsättningsavgifter	4 200	4 377
Överlåtelseavgifter	3 941	3 624
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	52 460	26 841
	178 381	153 906

Not 5 Arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvoden	54 480	53 952
Arvode valberedning	1 452	1 452
Revisorarvode	2 359	2 282
Sociala avgifter	12 409	12 983
Lön utöver styrelsearvode	0	700
	70 700	71 369

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader fastighetslån	793 646	495 047
	793 646	495 047

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 060 000	141 060 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 060 000	141 060 000
Ingående avskrivningar	-9 205 381	-7 999 725
Årets avskrivningar	-1 205 656	-1 205 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 411 037	-9 205 381
Utgående redovisat värde	130 648 963	131 854 619
Taxeringsvärden byggnader	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden mark	23 200 000	23 200 000
	105 200 000	105 200 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	58 179 400	58 179 400
	58 179 400	58 179 400

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 000	50 000
Akriteägartillskott	78 000	30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 000	80 000
Ingående nedskrivningar	-30 000	0
Årets nedskrivningar	-78 000	-30 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-108 000	-30 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Av årets nedskrivningar avser 78 000 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

Ett ovillkorat aktieägartillskott har skett till Nakiljen 2 Garage AB för att täcka upp aktiebolagets negativa resultat.

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare fem år efter balansdagen	41 349 581	41 349 581
	41 349 581	41 349 581

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken lån 465383	3,95	2027-12-01	12 389 000	12 389 000
Handelsbanken lån 541000	0,96	2024-12-01	10 289 000	10 289 000
Handelsbanken lån 633198	0,69	2025-12-01	10 089 000	10 089 000
Handelsbanken lån 718111	1,08	2026-12-01	12 582 581	12 582 581
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-800 000	-800 000
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-10 289 000	0
			34 260 581	44 549 581
Kortfristig del av långfristig skuld			11 089 000	800 000

Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Avsikten är att lånen skall omplaceras och löpa vidare.
Föreningen har en amorteringsplan på 800 000 kr/år.

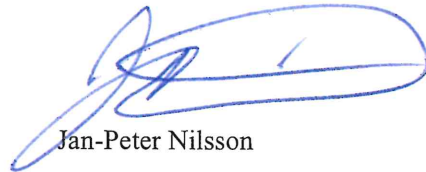
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	66 136	64 777
Förutbetalda intäkter	259 875	277 323
Övriga upplupna kostnader	278 515	340 195
	604 526	682 295

Borås 2024 -



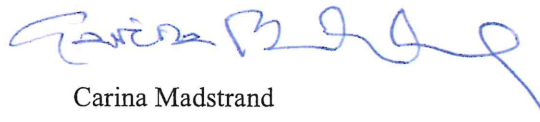
Eva Sjölin
Ordförande



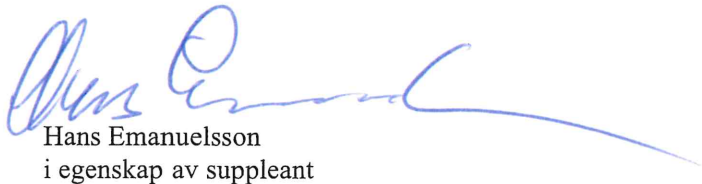
Jan-Peter Nilsson



Teija Fredenlund



Carina Madstrand



Hans Emanuelsson
i egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats



Marie Lundberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nejlikan 2

Som föreningsvalda revisorer har vi granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nejlikan 2 för räkenskapsåret 2023-01-01---2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed. Det innebär att vi genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

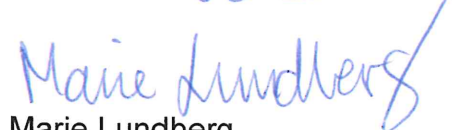
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås 2024-03-25



Marie Lundberg
Föreningsvald revisor

