

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nejlikorna

769628-5134

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Nejlikorna intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 31 oktober 2024. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Botkyrka den 31 oktober 2024

Araz Taroyan

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nejlikorna

769628-5134

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Guide till läsning av årsredovisningen	2
Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nejlíkorna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklararad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken räntade har och när det är dags att villkors ändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avstättningens storlek, se fondnot.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-24 hos bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter

Södertälje Glasberga 1:108 och 1:150
i Södertälje Kommun

Lägenhetsfördelning

5 st lägenheter

Föreningens fastigheter består ett parhus byggnad med 2 lägenheter och en radhus byggnad med 3 lägenheter.

Den totala boytan är 704,50 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tillsvidare avtal för ekonomisk förvaltning.

Teknisk Förvaltning

Föreningen har inte någon avtal.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättningar till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen enligt föreningens stadgar.
Avsättning görs med 40 kr per kvm årligen.

Underhållsplan

Inget planerat underhåll närmaste åren. Styrelsen kommer att upprätta en underhållsplan under den kommande åren.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Araz Taroyan, Ordförande

Ilona Afram

Paul Khederchah

Sipán Hartyon Khosrof Taroyan

Valentina Rufael Yuhanna

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av inflationen har föreningen höjt sina avgifter under räkenskapsårets gång

Medlemsinformation

Föreningen består av fem medlemmar. Ingen förändring har skett under räkenskapsåret.

Överlåtelse- och pansättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	339	304	280	302
Resultat efter finansiella poster	-315	-5	-109	-24
Soliditet (%)	63	64	62	63
Balansomslutning	17 792	18 129	18 592	18 732
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	481	432	398	429
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 181	9 206	9 844	9 896
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 181	9 206	9 844	9 896
Sparande per kvm (kr/kvm)	-112	105	-43	77
Räntekänslighet (%)	19	21	25	23
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	142	131	96
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan 704,50 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Bolusers- resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 685 000	120 000	-197 265	-4 573	11 603 162
Disposition av föregående års resultat:			-4 573	4 573	0
Belopp vid årets utgång	11 685 000	120 000	-201 838	0	11 603 162

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-201 838
årets förlust	-314 822
	-516 660

behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	28 180
i ny räkning överföres	-544 840
	-516 660

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

Bostadsrättsföreningen Nejlíkornia
Org.nr 769628-5134

6 (12)

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	338 600	304 300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		338 600	304 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-169 968	-109 782
Övriga externa kostnader		-15 451	-12 206
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-236 168	-78 722
Summa rörelsekostnader		-421 587	-200 710
Rörelseresultat		-82 987	103 590
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 835	-108 163
Summa finansiella poster		-231 835	-108 163
Resultat efter finansiella poster		-314 822	-4 573
Resultat före skatt		-314 822	-4 573
Årets resultat		-314 822	-4 573

Bostadsrättsföreningen Nejlíkorna
Org.nr 769628-5134

7 (12)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	17 709 774	17 945 942
Summa materiella anläggningstillgångar		17 709 774	17 945 942
Summa anläggningstillgångar		17 709 774	17 945 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 070
Summa kortfristiga fordringar		0	1 070
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		82 591	182 041
Summa kassa och bank		82 591	182 041
Summa omsättningstillgångar		82 591	183 111
SUMMA TILLGÅNGAR		17 792 365	18 129 053

Bostadsrättsföreningen Nejlíkorna
Org.nr 769628-5134

8 (12)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 685 000

11 685 000

Fond för yttre underhåll

120 000

120 000

Summa bundet eget kapital

11 805 000

11 805 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-201 838

-197 265

Årets resultat

-314 822

-4 573

Summa fritt eget kapital

-516 660

-201 838

Summa eget kapital

11 288 340

11 603 162

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

6 399 045

6 485 450

Summa långfristiga skulder

6 399 045

6 485 450

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

68 980

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

36 000

40 441

Summa kortfristiga skulder

104 980

40 441

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 792 365

18 129 053

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-82 987

103 590

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

236 168

78 722

Erlagd ränta

-267 276

-86 939

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-114 095

95 373

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

1 070

-1 070

Förändring av kortfristiga skulder

99 980

-30 144

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-13 045

64 159

Finansieringsverksamheten

Amortering

-86 405

-449 700

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-86 405

-449 700

Årets kassaflöde

-99 450

-385 541

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

182 041

567 582

Likvida medel vid årets slut

82 591

182 041

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,50 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 375 000	9 375 000
	9 375 000	9 375 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter		
Hyres- och arrendeintäkter	338 600	304 300
	338 600	304 300

i årsavgifter ingår värme, vatten och Sophantering

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 497 000	18 497 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 497 000	18 497 000
Ingående avskrivningar	-551 058	-472 336
Årets avskrivningar	-236 168	-78 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-787 226	-551 058
Utgående redovisat värde	17 709 774	17 945 942

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	6 468 025	6 485 450
	6 468 025	6 485 450

Förfaller till betalning senare än 5 år.

Underskrifter

Södertälje den 10 juni 2024

Araz Taroyan
Ordförande



Paul Khederchah



Valentina Rufael Yuhanna



Ilona Afram



Sipan Hartyon Khosrof Taroyan

