

Årsredovisning
för
Brf Nejlikan 2 i Borås
769626-1572

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Nejlikan 2 i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Ramina Boraghi	ledamot
Hans Emanuelsson	suppleant
Per Adolfsson	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
<u>6</u>	4 rum och kök	<u>468</u>
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. En OVK har genomförts under året. En ny sophanterings anläggning har färdigställts. Bastun har fått ett nytt aggregat och avloppsledningar har spolats. Föreningen har ingen underhållsplan. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar med 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

Ekonomi

Föreningen har gjort en extra amortering på 1,2 miljoner under året av sparade medel för att täcka upp för 2023 då amorteringen föll bort. På grund av detta visar kassaflödet negativt för året. Avgiften höjs 1 januari 2025 med 5%.

Kapitaltillskott	2024-12-31	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Amortering enligt plan	800 000 kr	0 kr	800 000 kr	800 000 kr	800 000 kr
Extra Amortering	<u>1 200 000 kr</u>	<u>0 kr</u>	<u>0 kr</u>	<u>700 000 kr</u>	<u>700 000 kr</u>
Summa kapitaltillskott	2 000 000 kr	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

Ruta 7H

Borås Elnät AB

Borås Energi och Miljö AB

Schindler Hiss AB

AB Sappa

Länsförsäkringar Älvsborg

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

El

Fjärrvärme, vatten, avlopp och avfallshantering

Hissar

Kabel Tv

Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

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

Antalet medlemmar vid årets ingång var 89 st. Antalet medlemmar vid årets utgång var 86 st.

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 182 739
årets förlust	-106 210
	1 076 529

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	315 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-130 141
i ny räkning överföres	891 070
	1 076 529

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 218 608 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 1 112 398 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 2 034 659 kr.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 577 941	3 616 077
Summa rörelseintäkter		3 577 941	3 616 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 435 978	-1 371 658
Övriga externa kostnader	4	-167 666	-178 382
Personalkostnader	5	-84 521	-70 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 218 608	-1 205 656
Summa rörelsekostnader		-2 906 773	-2 826 395
Rörelseresultat		671 168	789 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 422	1 892
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-27 785	-78 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-777 015	-793 646
Summa finansiella poster		-777 378	-869 754
Resultat efter finansiella poster		-106 210	-80 072
Resultat före skatt		-106 210	-80 072
Årets resultat		-106 210	-80 072

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	129 815 747	130 648 963
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		129 815 747	130 648 963
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		129 865 747	130 698 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		273 701	95 276
Övriga fordringar		554 946	591 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 002	34 486
Summa kortfristiga fordringar		909 649	721 527
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		486 779	1 800 910
Summa kassa och bank		486 779	1 800 910
Summa omsättningstillgångar		1 396 428	2 522 437
SUMMA TILLGÅNGAR		131 262 175	133 221 400

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

83 960 000

83 960 000

Fond för yttre underhåll

1 849 200

1 533 600

Summa bundet eget kapital

85 809 200

85 493 600

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 182 739

1 578 411

Årets resultat

-106 210

-80 072

Summa fritt eget kapital

1 076 529

1 498 339

Summa eget kapital

86 885 729

86 991 939

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

32 460 581

34 260 581

Summa långfristiga skulder

32 460 581

34 260 581

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

10 889 000

11 089 000

Leverantörsskulder

286 244

114 480

Övriga skulder

190 033

160 875

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

550 588

604 525

Summa kortfristiga skulder

11 915 865

11 968 880

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

131 262 175

133 221 400

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-106 210	-80 072
Avskrivningar		1 218 608	1 205 656
Betald skatt		-628	-30 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 111 770	1 095 526
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-178 425	207 829
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 069	45 455
Förändring av leverantörsskulder		171 764	-81 926
Förändring av kortfristiga skulder		-24 780	231
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 071 260	1 267 115
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-385 392	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-385 392	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	0
Årets kassaflöde		-1 314 132	1 267 115
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 800 910	533 796
Likvida medel vid årets slut		486 778	1 800 911

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: Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, 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 rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 288 000	3 288 000
Hyra parkeringsplatser	28 200	26 400
Hyra garagelokal	211 500	211 500
Övernattningslägenhet, bastu och relax	34 850	17 350
Överlåtelseavgifter	5 039	5 252
Pantsättningsavgifter	1 146	4 641
Övriga intäkter	9 206	62 934
	3 577 941	3 616 077

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	200 584	311 510
Hisskostnader	80 591	76 305
Gymkostnader*	3 268	805
Elkostnader	130 126	170 554
Fjärrvärme	267 929	244 541
Vatten o avlopp	201 748	178 141
Renhållning o sophämtning	139 188	148 866
Löpande underhåll	242 664	65 429
Fastighetsförsäkringar	56 700	57 112
Kabel-TV	113 181	116 460
Övrigt	0	1 935
	1 435 979	1 371 658

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

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ek.förvaltning enligt avtal	122 040	113 775
Bankkostnader	4 012	4 005
Pantsättningsavgifter	2 296	4 200
Överlåtelseavgifter	2 868	3 941
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	36 450	52 460
	167 666	178 381

Not 5 Arvoden

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Styrelsearvoden	61 305	54 480
Arvode valberedning	0	1 452
Revisorarvode	2 000	2 359
Sociala avgifter	18 116	12 409
Lön utöver styrelsearvode	3 100	0
	84 521	70 700

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	775 751	793 646
Övriga räntor	1 264	0
	777 015	793 646

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 060 000	141 060 000
Inköp	385 392	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 445 392	141 060 000
Ingående avskrivningar	-10 411 037	-9 205 381
Årets avskrivningar	-1 218 608	-1 205 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 629 645	-10 411 037
Utgående redovisat värde	129 815 747	130 648 963
Taxeringsvärden byggnader	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden mark	23 200 000	23 200 000
	105 200 000	105 200 000
Bokfört värde byggnader	109 321 347	110 154 563
Bokfört värde mark	20 494 400	20 494 400
	129 815 747	130 648 963

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 179 400	58 179 400
	58 179 400	58 179 400

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 451	168 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 451	168 451
Ingående avskrivningar	-168 451	-168 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 451	-168 451
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 000	80 000
Akieteägartillskott	27 785	78 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 785	158 000
Ingående nedskrivningar	-108 000	-30 000
Årets nedskrivningar	-27 785	-78 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-135 785	-108 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Av årets nedskrivningar avser 27 785 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 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken lån 465383	3,95	2027-12-01	11 289 000	12 389 000
Handelsbanken lån 541000	2,68	2028-12-01	9 389 000	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			-10 089 000	-10 289 000
			32 460 581	34 260 581
Kortfristig del av långfristig skuld			10 889 000	11 089 000

Lån som villkorsändras under år 2025 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	74 555	66 136
Förutbetalda intäkter	285 054	259 875
Övriga upplupna kostnader	190 979	278 515
	550 588	604 526

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Eva Sjölin
Ordförande

Jan-Peter Nilsson

Teija Fredenlund

Carina Madstrand

Ramina Boraghi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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 2024-01-01---2024-12-31. 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 revisionssed. 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 förlusten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås

den dag som framgår av min elektroniska signatur

Marie Lundberg
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 17:29

SENT BY OWNER:

Rosita Håkansson · 13.03.2025 17:29

DOCUMENT ID:

Byx0eutl3Jx

ENVELOPE ID:

B1AgutehJe-Byx0eutl3Jx

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf nejlikan 2.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN-PETER NILSSON nilsjan54@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2025 22:45 13.03.2025 22:41	eID Low	Swedish BankID IP: 185.113.186.161
2. CARINA MADSTRAND cmadis@live.se	 Signed Authenticated	16.03.2025 11:21 15.03.2025 19:12	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.208.80
3. Eva Noomi Sjölin eva.sjolin@yahoo.se	 Signed Authenticated	18.03.2025 10:48 14.03.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.86
4. MARIE LUNDBERG choklad30@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2025 10:48 19.03.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.222
5. TEIJA LIISA ANNELI FREDENLUND fredenlund@telia.com	 Signed Authenticated	19.03.2025 21:14 14.03.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.113
6. SEYEDEH RAMINA BORAGHI ramina_bo@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2025 17:29 21.03.2025 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.85.251

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed