



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Nejlikan i Skellefteå



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nejlikan med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 794700-0233 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nejlikan 3	1959-01-01	1958
Prästkragen 18	1961-01-01	1958

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Västerbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	p-platser	0
18	garageplatser	288
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 463
3	lokaler (hyresrätt)	331
1	förråd	27
Totalt 119 objekt		4 109

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 24 st 2 rok, 12 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torvald Renström	Ordförande	2016-06-13
Per-Olov Eklund	Ledamot	2016-06-13
Regina Frisk	Ledamot	2022-06-17
Joel Strid	Ledamot	2021-07-05
Jan Eriksson	Suppleant	2021-07-05
Per Hogby	Suppleant	2023-12-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torvald Renström och Per-Olov Eklund.

Revisorer har varit: Lars-Åke Varg vald av föreningen, samt en revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Stämman tog första beslutet om stadgebyte.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-27. På extrastämman deltog 10 medlemmar. Stämman tog enhälligt andra beslutet att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-25.

Under året har föreningen bytt ut en stor tvättmaskin på Morögatan 32.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 1985 Markanläggning p-plats
- 1991 Stambyte
- 1994 Fönster
- 1996 Takbyte
- 2002 Dörrbyte
- 2008 Elombyggnad, gemensam elmätning



2011 Nya balkonger Ängesv 4, Rosg 23
2013 Tvättmaskin
2014 Nya balkonger Morög 32A, Rosg 23
2015 Nytt soprum för Rosg 23 , Morög 32
2016 Tvättmaskin
2017 Garageportar, byte kulvert för värmeöverföring mellan husen
2018 Renovering fönster garage Rosg./ Ängesv, nya förråd Morög 32
2019 Underhåll av markytor, asfaltering
2020 Ny fjärrvärmecentral Ängesv 4, Rosg 23
2021 Byte radiatorventiler
2022 Målning av trappuppgångar
2023 Gemensamhetsel, passagesystem/bokningssystem tvättstuga
2024 Tvättmaskin

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Målning utvändigt fasader Morög 32, Rosg 23.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	174	103	45	177	187
Skuldsättning, kr/kvm	1 452	1 494	1 655	1 707	1 881
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 723	1 773	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	274	253	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	860	791	719	719	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	793	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 260	2 987	2 907	2 904	2 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	263	-185	-280	329	439
Soliditet, %	40	38	39	40	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	206 600	0	0	206 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	86 774	0	0	86 774
Underhållsfond, kr	2 509 953	0	-43 118	2 466 836
S:a bundet eget kapital, kr	2 803 327	0	-43 118	2 760 210
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 694 789	-184 642	43 118	1 553 264
Årets resultat, kr	-184 642	184 642	263 031	263 031
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 510 147	0	306 149	1 816 295
S:a eget kapital, kr	4 313 474	0	263 031	4 576 505

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 118 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 510 147
Årets resultat, kr	263 031
Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 118
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 816 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 816 296

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 260 168	3 001 337
Övriga rörelseintäkter		0	105
Summa Rörelseintäkter		3 260 168	3 001 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 423 363	-2 663 676
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 684	-49 743
Personalkostnader	Not 5	-94 362	-93 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-321 074	-306 349
Summa Rörelsekostnader		-2 907 483	-3 113 169
Rörelseresultat		352 685	-111 727
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	630	508
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-90 284	-73 423
Summa Finansiella poster		-89 654	-72 915
Resultat efter finansiella poster		263 031	-184 642
Resultat före skatt		263 031	-184 642
Årets resultat		263 031	-184 642



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	10 251 269	10 572 343
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 251 269	10 572 343
Summa Anläggningstillgångar		10 251 269	10 572 343

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 453	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 034 849	699 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	175 034	170 221
Summa Kortfristiga fordringar		1 217 336	869 344
Summa Omsättningstillgångar		1 217 336	869 344
Summa Tillgångar		11 468 605	11 441 687



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	206 600	206 600
Reservfond	86 774	86 774
Fond för yttre underhåll	2 466 836	2 509 953
Summa Bundet eget kapital	2 760 210	2 803 327

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 553 264	1 694 789
Årets resultat	263 031	-184 642
Summa Fritt eget kapital	1 816 295	1 510 147

Summa Eget kapital	4 576 505	4 313 474
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 529 500	4 657 500
Summa Långfristiga skulder		4 529 500	4 657 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 438 739	1 479 743
Leverantörsskulder		199 107	238 260
Skatteskulder		11 985	25 843
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	333 629	297 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	379 141	429 589
Summa Kortfristiga skulder		2 362 601	2 470 713

Summa Skulder		6 892 101	7 128 213
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		11 468 605	11 441 687
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	352 685	-111 727
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	321 074	306 349
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	321 074	306 349
Erhållen ränta	630	508
Erlagd ränta	-87 672	-73 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	586 717	121 494
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 987	-98 096
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-69 720	187 430
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-87 708	89 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	499 009	210 827
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-281 052
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-281 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-169 004	-163 604
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 004	-163 604
Årets kassaflöde	330 005	-233 829
Likvida medel vid årets början	645 082	878 911
Likvida medel vid årets slut	975 086	645 082



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (faktabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	83 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 706 918	2 553 120
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	90 551	59 856
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	180 000	125 700
	Hyror lokaler	160 092	146 052
	Hyror garage och parkeringsplatser	120 600	110 820
	Hyror förbrukningsbaserad	720	720
	Hyror övrigt	8 892	8 502
	Övriga primära intäkter	16 490	21 013
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 284 263	3 025 783
	Hyresbortfall	0	-350
	Avsatt till inre fond	-24 096	-24 096
	<i>Summa</i>	-24 096	-24 446
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 260 168	3 001 337

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-308 912	-359 535
	Snö och halk-bekämpning	-2 996	-4 988
	Reparationer	-22 478	-148 661
	Planerat underhåll	-130 118	-301 266
	Försäkringsskador	-3 188	-52 524
	El	-186 588	-165 902
	Uppvärmning	-619 077	-616 254
	Vatten	-318 180	-255 672
	Sophämtning	-108 128	-107 723
	Fastighetsförsäkring	-76 904	-72 984
	Kabel-TV och bredband	-231 644	-176 276
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-105 014	-106 168
	Förvaltningsavtalskostnader	-294 266	-282 464
	Övriga driftkostnader	-15 870	-13 260
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 423 363	-2 663 676

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 319	-5 960
	Administrationskostnader	-20 708	-24 950
	Extern revision	-15 625	-15 000
	Föreningsverksamhet	-934	-400
	Övriga förvaltningskostnader	-2 098	-3 432
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 684	-49 743
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 500	-53 125
	Löner och övriga ersättningar	-16 110	-26 874
	Sociala avgifter	-13 752	-12 691
	Övriga personalkostnader	0	-712
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-94 362	-93 402
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-311 003	-296 277
	Avskrivning på markanläggning	-10 071	-10 071
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-321 074	-306 349
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	0	181
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	630	327
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	630	508
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-89 921	-73 423
	Övriga räntekostnader	-363	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-90 284	-73 423

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 677 760	15 396 708
	Ingående anskaffningsvärde mark	99 500	99 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	346 255	346 255
	Årets investeringar	0	281 052
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 123 514	16 123 514
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 551 171	-5 244 823
	Årets avskrivningar	-321 074	-306 349
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 872 245	-5 551 171
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 251 269	10 572 343
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	743 000	743 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 996 000	6 996 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	575 000	575 000
	<i>Summa</i>	32 314 000	32 314 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 637 000	7 637 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 637 000	7 637 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	975 086	645 082
	Övriga fordringar	59 763	54 041
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 034 849	699 123
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	69 036	63 103
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 998	107 118
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	175 034	170 221

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,95%	2025-01-30	814 550	14 004
Swedbank	1,23%	2030-12-20	1 175 000	20 000
Swedbank	1,66%	2029-12-20	387 250	21 000
Stadshypotek	1,21%	2028-09-01	1 752 750	57 000
Stadshypotek	3,35%	2025-04-01	496 189	16 200
Stadshypotek	1,08%	2027-09-01	1 342 500	30 000
			5 968 239	158 204

Långfristig del	4 529 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	128 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 310 739
Kortfristig del	1 438 739
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	158 204
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	632 816
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	1 075 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	20 188	0
Inre fond	308 323	297 194
Övriga kortfristiga skulder	5 118	85
<i>Summa Övriga skulder</i>	333 629	297 279

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	246 544	239 180
Upplupna räntekostnader	10 408	7 796
Övriga upplupna kostnader	122 189	182 613
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	379 141	429 589

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31).

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 2024 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31) 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 revisionssed 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 trygghande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 dagen för vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Morén
Auktoriserad revisor

Lars-Åke Warg
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Nejlikan i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORVALD RENSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:40:54



REGINA FRISK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:42:34



PER-OLOV EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:26:03



JOEL STRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 10:03:21



LARS-ÅKE VARG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 14:42:23



ERIK MORÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:25:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Nejlikan i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-ÅKE VARG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 21:14:55



ERIK MORÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:23:40



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.