



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Nejlikan i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Nejlikan i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0498 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nejlikan 17	1959-01-01	1959
Nejlikan 18	1959-01-01	1959
Nejlikan 19	1959-01-01	1959

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	förråd	218
31	garageplatser	480
117	p-platser	0
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 710
Totalt 328 objekt		9 408

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 66 st 2 rok, 60 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Högnelid	Ordförande	2017-10-10	2024-06-05
Madeléne Nydahl	Ordförande	2024-06-05	
Britt-Inger Norman	Ledamot	2016-06-08	
Peter Suneman	Ledamot	2016-12-20	
Örjan Vestman	Ledamot	2024-06-05	
Robert Lindqvist	Ledamot	2022-06-22	
Jenny Axberg	Ledamot	2024-10-28	
Lena Pettersson	Ledamot	2018-10-11	2024-10-28
Elvira Henriksson	Ledamot	2021-11-02	2024-06-05
Maria Hansson	Ledamot	2024-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Madeléne Nydahl, Britt-Inger Norman och Maria Hansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Inger Norman, Peter Suneman, Maria Hansson och Madeléne Nydahl.

Revisorer har varit: Björn Rova med Mikael Högnelid som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Erika Sjölund (sammankallande) och Maria Suneman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +13,5% per 2025-01-01 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 2024-11-17.

Under året har föreningen utfört följande underhåll:
Byte av källardörrar samt källarfönster i lokal/gym/övernattningsrum.
Uppfräschning av bastu, byte av bastulav, nytt aggregat samt nya möbler.
Påbörjat installation av brandvarnare i källare.
Utvändig målning av carport, soprum och kallgarage.

Under året har föreningen haft flertalet vattenskador som inneburit en merkostnad för föreningen.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

2006 Inglasning balkonger, byte värmeväxlare
 2009 Motorvärmastyrning
 2011 Styrning undercentral
 2013 Renovering fläktar, nya kallvattenledningar, trapphusbelysning
 2014 2 nya altaner, 10 nya motorvärmplatser
 2015 Renovering gym, bastu/relax samt bibliotek, nya motorvärmplatser samt besöksparkeringar, ny belysning gård/garage
 2016 Byte radiatorer i samtliga lägenheter, byte av lås, nya portkodlås
 2017 Nya garageportöppnare, nytt övernattningsrum, ny parkering för släpvagnar, underhåll av gavelspetsar på fasad
 2018 Renovering föreningslokal, underhåll av gavelspetsar på fasad, byte till ledbelysning
 2019 Målning av källargångar
 2020 Byte av samtliga broar, målning trapphus, byte av utearmaturer
 2021 Helrenovering lekplats, målning av sophus
 2022 Byte snörasskydd, hängrännor, stuprör
 2023 Byte garageportar färdigställt
 2024 Byte källardörrar och källarfönster, uppfräschning av bastu, utvändig målning av carport, soprum, kallgarage

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

Åtgärder stuprör, hängrännor samt avloppsledningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 16 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	54	115	141	127	203
Skuldsättning, kr/kvm	772	830	993	1 003	1 010
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	834	896	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	197	182	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	651	646	523	513	513
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	774	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 077	6 087	5 870	5 785	5 789
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 657	-191	574	-207	1 173
Soliditet, %	54	56	55	54	54

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. 2024 justerades nyckeltalet med 212 798 kr som avser kostnader för vattenskador.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen haft stora kostnader för underhåll detta år.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 13,5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Föreningens budget för 2025 visar ett positivt resultat. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 076 862	6 086 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 202 706	138 046
Summa Rörelseintäkter		7 279 568	6 224 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 584 398	-5 314 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 458	-225 155
Personalkostnader	Not 6	-272 880	-215 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-493 903	-482 072
Summa Rörelsekostnader		-8 655 638	-6 237 324
Rörelseresultat		-1 376 070	-12 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 613	3 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-282 050	-181 957
Summa Finansiella poster		-280 437	-178 662
Resultat efter finansiella poster		-1 656 507	-191 381
Resultat före skatt		-1 656 507	-191 381
Årets resultat		-1 656 507	-191 381



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	14 325 184	14 819 087
Summa Materiella anläggningstillgångar		14 325 184	14 819 087

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
Summa Finansiella anläggningstillgångar		450	450

Summa Anläggningstillgångar		14 325 634	14 819 537
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 468	3 731
Aktuell skattefordran		22 246	27 781
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 174 663	6 012 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	471 496	584 664
Summa Kortfristiga fordringar		4 671 873	6 628 331

Summa Omsättningstillgångar		4 671 873	6 628 331
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		18 997 507	21 447 868
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	334 570	334 570
Fond för yttre underhåll	2 075 563	3 373 529
Summa Bundet eget kapital	2 410 133	3 708 099

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 560 111	8 453 524
Årets resultat	-1 656 507	-191 381
Summa Fritt eget kapital	7 903 604	8 262 144

Summa Eget kapital	10 313 736	11 970 243
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 860 000	3 320 000
Summa Långfristiga skulder		3 860 000	3 320 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 400 000	4 488 000
Leverantörsskulder		439 442	455 359
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	84 485	80 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	899 844	1 133 688
Summa Kortfristiga skulder		4 823 771	6 157 625

Summa Skulder		8 683 771	9 477 625
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		18 997 507	21 447 868
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 376 070	-12 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	493 903	482 072
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	493 903	482 072
Erhållen ränta	1 613	3 295
Erlagd ränta	-277 752	-176 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 158 306	296 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	100 492	1 111 649
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-238 954	375 832
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-138 463	1 487 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 296 769	1 783 694
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-164 181
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-164 181
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-548 000	-838 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-548 000	-838 000
Årets kassaflöde	-1 844 769	781 513
Likvida medel vid årets början	5 998 559	5 217 046
Likvida medel vid årets slut	4 153 790	5 998 559



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 (fakturabelopp).

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:	20-40 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	848 065 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	4 830 696	4 735 828
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	134 844	186 890
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	202 500	202 500
	Årsavgifter balkongavgift	500 580	500 580
	Hyror lokaler	360	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	328 820	321 208
	Hyror förbrukningsbaserad	31 558	75 963
	Hyror övrigt	48 960	49 320
	Övriga primära intäkter	33 644	51 249
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 111 962	6 123 538
	Hysesbortfall	-35 100	-36 979
	<i>Summa</i>	-35 100	-36 979
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 076 862	6 086 559

I årsavgifter ingår värme, kall- och varmvatten, el, balkongavgift, bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 202 272	131 263
	Övriga sekundära intäkter	434	6 783
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 202 706	138 046

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-355 092	-250 333
	Snö och halk-bekämpning	-891 844	-815 388
	Reparationer	-420 995	-489 891
	Planerat underhåll	-1 457 967	-394 384
	Försäkringsskador	-1 415 070	-532 143
	EI	-409 824	-352 615
	Uppvärmning	-1 019 552	-953 612
	Vatten	-423 610	-402 260
	Sophämtning	-179 522	-186 158
	Fastighetsförsäkring	-280 362	-215 663
	Kabel-TV och bredband	-257 111	-257 807
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-236 540	-231 005
	Förvaltningsavtalskostnader	-219 057	-218 506
	Övriga driftkostnader	-17 852	-15 028
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 584 398	-5 314 793
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra hygienbod	-47 831	-6 227
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 088	-64 370
	Administrationskostnader	-75 332	-47 805
	Extern revision	-18 925	-15 075
	Konsultkostnader	-23 162	0
	Medlemsavgifter	-52 800	-52 162
	Föreningsverksamhet	-15 612	-4 800
	Övriga förvaltningskostnader	-38 706	-34 716
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-304 458	-225 155
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 612	-48 362
	Revisionsarvode	-294	-3 116
	Övriga arvoden	0	0
	Löner och övriga ersättningar	-140 408	-111 534
	Sociala avgifter	-62 754	-51 428
	Övriga personalkostnader	-2 813	-863
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-272 880	-215 303

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-443 958	-432 127
----------------------------	----------	----------

Avskrivning på markanläggning	-49 945	-49 945
-------------------------------	---------	---------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-493 903	-482 072
--	-----------------	-----------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 613	3 295
--	-------	-------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 613	3 295
---	--------------	--------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-281 730	-181 957
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-320	0
-----------------------	------	---

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-282 050	-181 957
---	-----------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 528 246	33 974 385
	Ingående anskaffningsvärde mark	696 900	696 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 139 421	1 139 421
	Årets investeringar	0	164 180
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-14 032
	Omklassificeringar	0	403 712
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 364 566	36 364 566
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 545 479	-21 077 439
	Årets avskrivningar	-493 903	-482 072
	Omklassificeringar	0	14 032
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 039 383	-21 545 479
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 325 184	14 819 087
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	758 000	758 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	891 000	891 000
	<i>Summa</i>	100 649 000	100 649 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 601 900	18 601 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 601 900	18 601 900
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 153 790	5 998 559
	Övriga fordringar	20 873	13 596
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 174 663	6 012 155
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	364 471	280 362
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 025	304 302
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	471 496	584 664

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,98%	2026-03-18	3 940 000	80 000
Nordea	4,31%	2025-03-19	3 320 000	88 000
			7 260 000	168 000
Långfristig del			3 860 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			80 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 320 000	
Kortfristig del			3 400 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			168 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			672 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,13%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

Övriga skulder		
Källskatt	46 315	35 928
Inre fond	38 167	38 167
Övriga kortfristiga skulder	3	6 483
Summa Övriga skulder	84 485	80 578

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	560 075	554 376
Upplupna räntekostnader	11 151	6 853
Övriga upplupna kostnader	328 618	572 459
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	899 844	1 133 688

Not 16 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Fastigo	1842	1842

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 HSB Brf Nejlikan i Luleå, org.nr. 797000-0498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nejlikan i Luleå för räkenskapsåret 2024.

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 och kassaflöde 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nejlikan i Luleå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Rova
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Nejlikan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MADELÉNE NYDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:14:08



MARIA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:37:52



ÖRJAN VESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 06:23:29



JENNY AXBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 07:52:55



BRITT-INGER NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:13:16



ROBERT LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:37:56



PETER SUNEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:15:23



BJÖRN ROVA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 22:53:31



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:58:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Nejlikan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN ROVA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 22:56:05



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:55:39



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 föreningsstämmans 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.