

ÅRSREDOVISNING

2024

Bostadsrättsföreningen

Nejlikan

716404-4344



DAGORDNING ENLIGT STADGARNA 15§

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Nejlikan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–9	Förvaltningsberättelse
s. 10	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 11	Resultaträkning
s. 12-13	Balansräkning
s. 14	Kassaflödesanalys
s. 15-16	Noter
s. 17	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Nejlikan stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-09

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-06-16

Nuvarande stadgar registrerades 2020-08-31

Föreningen har sitt säte i Torsås kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Bo Milesson, ordförande	2025
Birgitta Eriksson	2025
Jeanette Andersson	2025

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Susanne Jerneng	2025
-----------------	------

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2025
--	------

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-05-27



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Kalmar

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen består av följande fastigheter:

Torsås Applerum 15:1	Poppelgatan 8
Torsås Applerum 15:2	Poppelgatan 2
Torsås Applerum 15:3	Poppelgatan 4
Torsås Applerum 15:4	Poppelgatan 6
Torsås Applerum 15:5	Kastanjgatan 5
Torsås Applerum 15:6	Kastanjgatan 3
Torsås Applerum 15:7	Kastanjgatan 1
Torsås Applerum 19:1	Kastanjgatan 6
Torsås Applerum 19:2	Kastanjgatan 4
Torsås Applerum 19:3	Kastanjgatan 2

LÄGENHETSFÖRDELNING ENLIGT EKONOMISK PLAN

4 rok	10 st	989 kvm
Totalt:	10 st	989 kvm

Observera att vissa hus har inredd vind, och därmed kan bostadsarean vara större än det finns registrerat i föreningens ekonomiska plan.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 ingen överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 1st



TAXERINGSSINFORMATION

	Taxeringsvärde, totalt	Byggnadsvärde
Torsås Applerum 15:1	806 000	628 000
Torsås Applerum 15:2	1 144 000	977 000
Torsås Applerum 15:3	1 531 000	1 365 000
Torsås Applerum 15:4	1 378 000	1 212 000
Torsås Applerum 15:5	1 574 000	1 397 000
Torsås Applerum 15:6	1 456 000	1 288 000
Torsås Applerum 15:7	1 569 000	1 397 000
Torsås Applerum 19:1	1 573 000	1 397 000
Torsås Applerum 19:2	1 459 000	1 288 000
Torsås Applerum 19:3	913 000	736 000
Summa	13 403 000	11 685 000
Summa taxeringsvärde	13 403 000 kr	
Varav byggnadsvärde	11 685 000 kr	
Varav markvärde	1 718 000 kr	

Kommunal fastighetsavgift för bostäder i småhus är för närvarande 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 9 525 kr/år per lägenhet för 2024



STYRELSEN HAR ORDET 2024

Ytterligare ett år till handlingarna. Vi är glada för att räntorna har gått ner, då kan vi förhoppningsvis hålla våra avgifter nere. Vi har förestående låneomsättningar under året. Tanken är att vi ska betala av ett av lånen och slå ihop de övriga två lånen till ett.

Få punkter på underhållslistan under året i föreningen. Det var OVK som gjordes under hösten samt en kontakt till en värmepump som behövde ersättas.

Tanken var att vi skulle bytt ut de sista fyra ventilationsaggregaten under hösten också, men leverantören hann inte med innan nyår så det gjordes under mars 2025 istället.

Nu har alla husen uppdaterade ventilationsaggregat, vi hoppas de håller minst lika länge som de gamla.

Husen vi bor i byggdes sent 80-tal och nu börjar det mer märkas att de har blivit äldre. Viktigt att alla kollar över våtutrymmen, tak, hänggrännor och fönster på sina hus, minst ett par gånger per år.

Säg till om ni misstänker att något inte står rätt till. Går det för lång tid med läckage så blir kostnaderna mycket större. Har inte ytskikten (mattor, kakel, klinkers etc.) i badrum, toalett och grovkök bytts ut sedan huset byggdes så är det hög tid nu. Ni ansvarar för era ytskikt, inte föreningen.

Vi i styrelsen kommer att gå en rond under året och göra en okulärkontroll, inne och utomhus, för att bilda oss en uppfattning om vad vi har att vänta de kommande åren. Vi vet att målning snart kommer såväl som takbyte. Båda två jättestora utgifter, men en investering så att vi håller våra hus i bra skick och kan bo här länge till.

Behöver ni byta ut enstaka takpannor så har vi på lager att hämta.

Det har relativt nyligen kommit nya regler för utbyggnad/ombyggnad av bostadsrätter. Är det att anses som en något större ombyggnad så måste man ha styrelsens godkännande för detta. Är ni på gång att göra något sådant så ta en titt på följande länk:
<https://www.bostadsratterna.se/amnen/o/ombyggnation-i-lagenhet>

Där kan ni läsa om vad som gäller. Görs inte jobbet hantverksmässigt, enligt gällande byggnormer, så gäller inte hem/bostadsförsäkringen vilket kan bli väldigt dyrt för den enskilde.

Tack alla för 2024 så ser vi fram mot ett mycket fint 2025.

Styrelsen

Bo Milesson, Birgitta Eriksson, Jeanette Andersson, Susanne Jerneng



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Sköts av styrelsen
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Varje medlems eget ansvar

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

HISTORIK:

2023	Byte 1st ventilationsaggregat
2023	Värmepump
2023	Byte av dörrhandtag
2022	Byte 4st ventilationsaggregat
2022	Byte 4st ytterdörrar
2022	Byte 2st värmepumpar
2021	Byte varmvattenberedare Kastanjegatan 6
2021	Byte ventilationsaggregat Poppelgatan 2
2020	Energideklaration
2020	Byte ventilationsaggregat Poppelgatan 4
2019	Byte luftvärmepumpar Kastanjegatan 5, Poppelgatan 6 & Poppelgatan 8
2017	Byte luftvärmepumpar Kastanjegatan 3 & Kastanjegatan 4
2016	Byte luftvärmepumpar Poppelgatan 2 & Poppelgatan 4
2014-2016	Målning av fasader

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 1 527 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 0 kr



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör för verksamhetsåret ett positivt resultat om 237 613kr.

Föreningen gör avskrivningar på 110 000kr, och sätter av 150 000kr till yttre fond.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal finns för det underhåll som behöver ske.

Föreningen amorterar 170 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

En amorteringsplan har upprättats under året, och föreningens samlade amortering är flyttad till lånet med högst ränta, för bästa långsiktiga effekt.

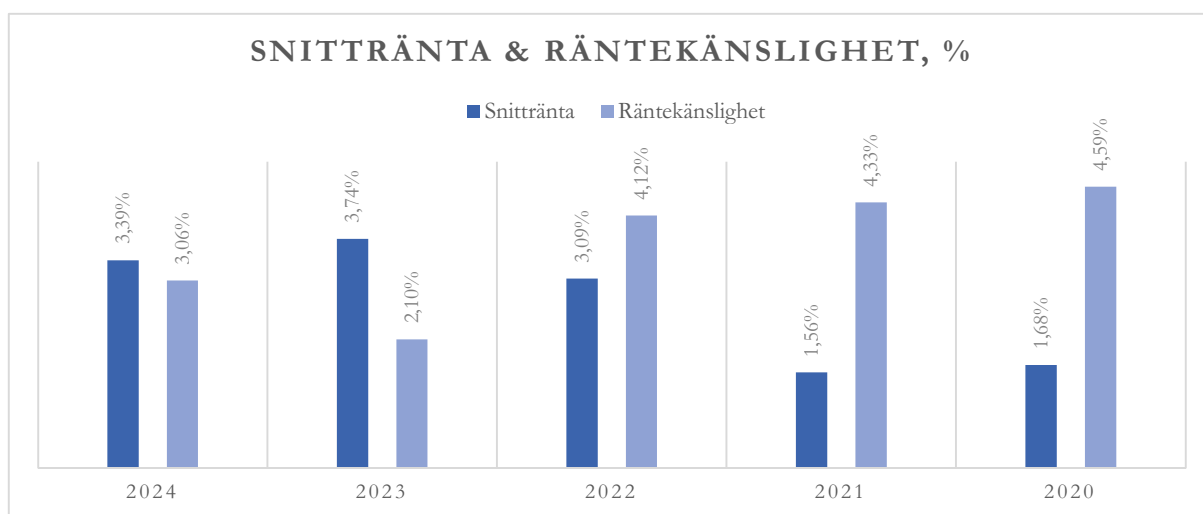
Inför 2024 förändras avgiften med +3,5% (150kr/hus och månad). För verksamhetsåret 2025 lämnas avgiften oförändrad.

Det likviditetsmässiga resultatet beräknas för 2025 bli ca 296 150kr. Föreningen budgeterar med det ett överskott efter avskrivning och avsättning till yttre fond på 36 150kr.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	3 mån	4,65%	330 000	170 000
Stadshypotek	2025-04-30	3,96%	986 865	0
Stadshypotek	2025-04-30	1,56%	352 988	0
			1 669 853	170 000

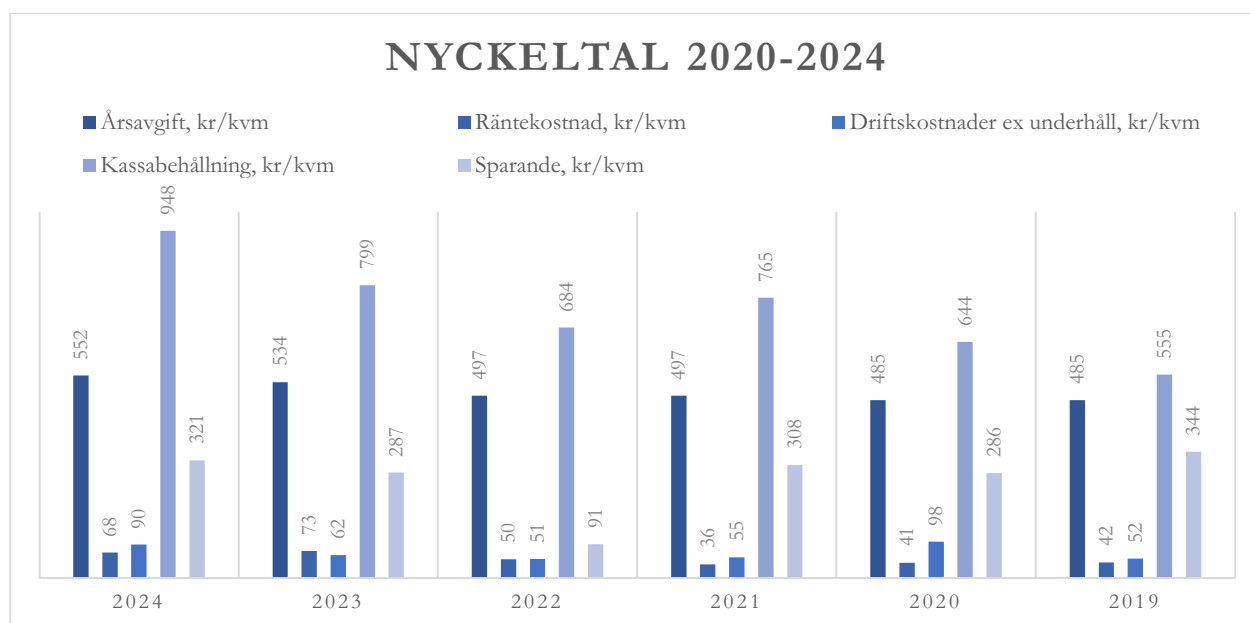
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	3,39%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	0 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	1 669 853 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	546 000	528 300	492 050	507 100	515 600
Ränteintäkt, kr/kvm	15	12	1	0	0
Årsavgift, kr/kvm	552	534	497	497	485
Årsavgift, % andel av netto.	100	100	100	100	100
Räntekostnad, kr/kvm	68	73	50	36	41
Drift ex underhåll, kr/kvm	90	62	51	55	98
Taxeringsvärde, kr/kvm	13 552	6 369	6 369	6 369	4 923
Behållning yttre fond, kr/kvm	371	287	368	216	103
Avskrivning, kr/kvm	111	111	111	111	151
Årets resultat, kr	237 613	202 054	-19 512	194 204	133 649
Rörelsens likviditetsöverskott, kr	317 305	284 091	90 488	304 204	282 649
Total låneskuld, kr	1 669 853	1 857 353	2 027 353	2 197 353	2 367 353
Skuldsättning, kr/kvm	1 688	1 878	2 050	2 222	2 394
Nettoskuldsättning, kr/kvm	741	1 079	1 366	1 457	1 749
Räntekänslighet, %	3,06%	3,52%	4,12%	4,33%	4,59%
Kassabehållning, kr/kvm	948	799	684	765	644
Sparande, kr/kvm	321	287	324	308	286
Balansomslutning, kr	3 255 665	3 223 024	3 218 918	3 409 250	3 399 957
Soliditet, %	46	39%	32%	31%	26%
Likviditet, %	53	101%	84%	41%	395%

Då föreningen inte har något gemensamt avtal för el, gemensamt nät för VA eller gemensamma kostnader för värme, kan nyckeltalet ”energikostnad” inte redovisas.



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	269 240	283 433	490 194	202 054
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-66 344	66 344	
Balanseras i ny räkning			202 054	-202 054
Årets resultat, kr				237 613
Belopp vid årets utgång	269 240	367 089	608 592	237 613

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	608 592 kr
Årets resultat	237 613 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-150 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	696 205 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	696 205 kr
-------------------------	------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	546 000	528 300
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		546 000	528 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-89 102	-61 076
Planerat underhåll		0	-66 344
Löpande reparationer		-1 527	-1 517
Övriga kostnader	3	-3 103	26 647
Fastighetsavgift/skatt		-51 960	-53 482
Avskrivningar	4	-110 000	-110 000
Summa rörelsekostnader		-255 692	-265 772
Rörelseresultat		290 308	262 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 709	11 553
Räntekostnader		-67 404	-72 027
Summa finansiella poster		-52 695	-60 474
Resultat efter finansiella poster		237 613	202 054
Resultat före skatt		237 613	202 054
Årets resultat		237 613	202 054



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		2 311 068	2 421 068
Fiberinstallation		0	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		2 311 068	2 421 068
Summa anläggningstillgångar		2 311 068	2 421 068
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 117	11 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		7 117	11 781
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		937 480	790 175
<i>Summa kassa och bank</i>		937 480	790 175
Summa omsättningstillgångar		944 597	801 956
SUMMA TILLGÅNGAR		3 255 665	3 223 024



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		269 240	269 240
Fond för yttre underhåll		367 089	283 433
<i>Summa bundet eget kapital</i>		636 329	552 673
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		608 592	490 194
Årets resultat		237 613	202 054
<i>Summa fritt eget kapital</i>		846 205	692 248
Summa eget kapital		1 482 534	1 244 921
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		0	1 187 353
Summa långfristiga skulder		0	1 187 353
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		1 669 853	670 000
Leverantörsskulder		1 367	4 095
Förskottsbetalade avgifter		46 100	41 550
Inre fond		22 275	40 715
Övriga skulder		0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33 536	34 390
Summa kortfristiga skulder		1 773 131	790 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 255 665	3 223 024



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	290 308	262 528
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	110 000	110 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 308	372 528
Erhållen ränta	14 709	11 553
Erlagd ränta	-67 404	-72 027
	-52 695	-60 474
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 613	312 054
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	4 664	-15
Förändring av rörelseskulder	-34 972	-27 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317 305	284 091
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	170 000	170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	170 000	170 000
Årets kassaflöde	147 305	114 091
Likvida medel vid årets början	790 175	676 084
Likvida medel vid årets slut	937 480	790 175



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2024	2023
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	546 000	528 000
Öres- och kronutjämning	0	0
Kravavgifter	0	300
Summa	546 000	528 300
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	-39 695	-41 798
Förvaltning, administrativ	-16 152	-15 528
Möteskostnader	-400	0
OVK	-29 105	0
Revision	-3 750	-3 750
Summa	-89 102	-61 076
Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	0	-1 098
Kreditupplysningar	0	-350
Kontorsmaterial	-15	-18
Porto	-90	-60
Bolagsverket	0	-800
Kopieringskostnader	-1 225	-1 225
Bankkostnader	-1 773	-1 863
Korrigering tidigare år	0	32 061
Summa	-3 103	26 647



Not. 4 Materiella anläggningstillgångar

Mark	340 950	340 950
Anskaffningsvärde Byggnader	6 912 558	6 912 558
Ackumulerade avskrivningar	-4 832 440	-4 722 440
Årets avskrivning	-110 000	-110 000
Fiberinstallation	199 000	199 000
Ackumulerade avskrivningar	-199 000	-199 000
Årets avskrivning	0	0
Summa	2 311 068	2 421 068

Not. 5 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	8 424 000	8 424 000
Summa ställda säkerheter	8 424 000	8 424 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF NEJLIKAN


Torsås 2025-

Bo Milesson
Ordförande

Birgitta Eriksson

Jeanette Andersson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025- 



Berit Danielson

Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF NEJLIKAN 716404-4344 Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-10 17:05:21 UTC

Undertecknare

Datum

Bo Mileson
Styrelseordförande
bo.milesson@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.151.181.86

Signerat med E-signering

2025-03-11 14:57:36 UTC

Undertecknare

Datum

Birgitta Eriksson
Styrelseledamot
birgitta.eriksson@torsas.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.20.107.211

Signerat med E-signering

2025-03-10 09:51:04 UTC

Undertecknare

Datum

Jeanette Andersson
Styrelseledamot
midnightdoll@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.138.40

REVISIONSBERÄTTELSE TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF NEJLIKAN 716404-4344

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Nejlikan för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nejlikan för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	534 000	534 000	528 000	516 000	492 000
3540	Påminnelseavgift	0	0	300	0	50
8310	Ränteintäkter från omsättningstillgå	0	0	0	0	1 217
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	11 553	0	0
Summa intäkter		534 000	534 000	539 853	516 000	493 267

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK	0	0	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
4301	Löpande reparationer	35 000	50 000	1 517	60 000	19 197
4501	Planerat underhåll	0	0	66 344	0	230 291
4711	Försäkring	42 000	40 000	41 798	38 000	32 396
4781	Förvaltning	18 000	17 000	15 528	16 000	15 000
4800	Fastighetsavgift	65 000	65 000	53482	50 000	47242
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	5 000	1 098	6 000	3 444
5460	Förbrukningsmaterial	500	500	0	500	0
6061	Kreditupplysning, UC	500	500	350	500	0
6110	Kontorsmateriel	200	200	18	200	25
6250	Porto	250	250	60	1 000	104
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader	500	500	0	1 000	403
6490	Registreringsavgift	800	800	800	1 000	0
6520	Tryckning, kopiering	1 500	1 500	1 225	1 500	1 219
6550	Konsultarvode	0	0	0	0	0
6994	Korrigering tidigare år	0	0	-32 061	0	0
Summa driftskostnader		169 250	181 250	150 159	175 700	349 321
6410	Styrelsearvode	6 000	6 000	0	6 000	0
6421	Revisionarvode externt	3 500	3 500	3 750	3 000	2 625
7510	Arbetsgivaravgifter	2 100	2 100	0	2 000	0
Summa styrelse-, och revisionsarvode		11 600	11 600	3 750	11 000	2 625
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 863	2 000	1 673
8410	Räntor	55 000	75 000	72 027	69 000	49 143
8423	Kostnadsräntor för skatter och avg	0	0	0	0	17
Summa bank-, och räntekostnader		57 000	77 000	73 890	71 000	50 833
Resultat före avsättning till fond samt avskrivningar		296 150	264 150	312 054	258 300	90 488

Från detta belopp avgår 170 000kr till amortering

7821	Avskrivning byggnader	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
7833	Avskrivning fiber	0	0	0	0	0
Summa avskrivningar		110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
8860	Avsättning underhållsfond	150 000	150 000	0	150 000	0
Summa avsättning underhållsfond		150 000	150 000	0	150 000	0
Överskott / Underskott		36 150	4 150	202 054	-1 700	-19 512
Summa kostnader		534 000	534 000	539 853	516 000	493 267



OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se