



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Nejlikan i Luleå**  
797000-0498

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Nejlikan i Luleå, 797000-0498 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Nejlikan 17-19. På fastigheten har under år 1959 uppförts 7 flerfamiljshus med adress Björkgatan 1-33. Dessutom finns 11 st bilplatser i varmgarage, 18 st i kallgarage, 2 st MC garage, 31 st med carport, 89 st med motorvärmare, 20 st gästparkeringsplatser samt 8 parkeringar för släpvagnar. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	9	285
2 rum och kök	66	3 735
3 rum och kök	60	4 691
Bostäder	135	8 711
Förråd	45	218
Garageplatser	31	480

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

#### Gjorda underhåll och investeringar

2006	Inglasning balkonger, byte värmeväxlare	2018	Renovering föreningslokal
2009	Motorvärmastyrning		Underhåll av gavelspetsar på fasad
2011	Styrning undercentral		Byte till ledbelysning
2012	Nya kallvattenledningar	2019	Målning av källargångar
2013	Renovering fläktar, nya kallvattenledningar, trapphusbelysning	2020	Byte av samtliga broar
2014	2 nya altaner, 10 nya motorvärmareplatser		Målning trapphus
2015	Renovering gym, bastu/relax samt bibliotek	2021	Byte av utearmaturer
	Nya motorvärmareplatser samt besöksparkeringar	2021	Helrenovering lekplats
	Ny belysning gård samt garage	2022	Målning av sophus
2016	Byte radiatorer i samtliga lägenheter	2022	Byte snörasskydd, hängrännor, stuprör
	Byte av lås, nya portkodlås	2023	Byte garageportar färdigställt
2017	Nya garageportöppnare		
	Nytt övernattningsrum		
	Ny parkering för släpvagnar		
	Underhåll av gavelspetsar på fasad		

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte garageportar färdigställt. Föreningen har tyvärr varit drabbade av ett antal vattenskador, två av dessa beroende på undermålig dragning av avloppsledning samt en med undermålig reparation på en tidigare vattenskada. Dessa vattenskador är nu åtgärdade enligt de nya byggbestämmelserna.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-09-06. Då konstaterades följande: Behov av byte stena terri skivor vid köksfönster. Stena terri skivor röda gavelbeklädnad bör fastsättning ses över/ åtgärdas med nya skruvförband. Besiktning av tak göras omgående med drönanöverflygning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det närmsta året planerar styrelsen följande större åtgärder. Kall- och varmvattenstråk i källarplan ska åtgärdas, byte källardörrar, gallerskydd cykelrum, tegelfogar, fasadskivor. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 2 %. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 646 kr/m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt.

Årets avsättning till underhållsfond är 156 000 kr.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Mikael Högnelid	Ordförande
Peter Suneman	Vice ordförande
Britt-Inger Norman	Sekreterare
Robert Lindqvist	Ledamot
Madelene Nydahl	Ledamot
Elvira Henriksson	Ledamot
Lena Pettersson	HSB:s representant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Högnelid, Peter Suneman, Robert Lindqvist och Madelene Nydahl.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Mikael Högnelid, Britt-Inger Norman, Peter Suneman och Elvira Henriksson, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Björn Rova med Lena Stjernström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

**Valberedning**

Valberedning har varit Erika Sjölund, Maria Suneman och Maria Hansson med Erika Sjölund som sammankallande.

**Representant i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens fullmäktigerepresentant är Elvira Henriksson med Madelene Nydahl som ersättare.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. Vid stämman deltog 18 medlemmar. Stämman beslutade att i första läsningsen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

**Medlemsinformation**

Under året har 17 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 185 (179) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	6 087	5 870	5 785	5 789	5 853
Resultat efter fin.poster i tkr	-191	574	-207	1 173	1 305
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	646	523	513	513	513
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	90	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	533	565	507	414	376
Energikostnad, kr/m2 totalyta	182	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	830	993	1 003	1 010	1 010
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	896	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	1	1	1,2	1,3
Räntekänslighet i %	1,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	359	415	435	508	485
Soliditet i %	55,8	55	54	54	52
Sparande, kr/m2 totalyta	115	141	127	203	246

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. I detta ingår även balkongavgift.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 400 880 kr som avser kostnader för vattenskadador.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 808 000 kr. Under året har föreningen amorterat 88 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 89 år. Föreningen har även gjort en extra amortering på 750 000 kr under året.

#### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	334 570	3 611 913	7 640 972	574 170
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-07			574 169	-574 170
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-394 384	394 384	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		156 000	-156 000	
Årets resultat				-191 381
<b>Vid årets slut</b>	<b>334 570</b>	<b>3 373 529</b>	<b>8 453 525</b>	<b>-191 381</b>

#### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	8 453 525
Årets resultat	-191 380
<b>Totalt att disponera</b>	<b>8 262 145</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>8 262 145</b>
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

#### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen under året har haft kostnader för vattenskadador samt att man gjort stora underhåll. Sett till not 11 årets resultat, uppvisar föreningen ett positivt resultat efter uttag och avsättning till den yttre underhållsfonden. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har ett positivt kassaflöde och budget för 2024 visar ett positivt resultat.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 086 579	5 870 145
Övriga rörelseintäkter	3	138 026	743 451
		<u>6 224 605</u>	<u>6 613 596</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-5 012 075	-4 922 729
Underhåll	5	-394 384	-288 600
Övriga externa kostnader	6	-126 690	-68 471
Personalkostnader	7	-222 103	-209 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-482 072	-465 509
		<u>-6 237 324</u>	<u>-5 954 778</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 719</b>	<b>658 818</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 295	995
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-181 957	-85 643
		<u>-178 662</u>	<u>-84 648</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-191 381</b>	<b>574 170</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-191 381</b>	<b>574 170</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<u>-191 381</u>	<u>574 170</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	14 819 087	14 733 266
Inventarier	13	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	403 712
		<u>14 819 087</u>	<u>15 136 978</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 819 537</b>	<b>15 137 428</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 731	1 891
Aktuell skattefordran		27 781	37 231
Avräkning HSB Norr ek för		5 998 559	5 217 046
Övriga fordringar	15	13 596	559 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	584 664	1 144 561
		<u>6 628 331</u>	<u>6 959 944</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 628 331</b>	<b>6 959 944</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 447 868</b>	<b>22 097 372</b>



**EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		334 570	334 570
Yttre underhållsfond	17	3 373 529	3 611 913
		<u>3 708 099</u>	<u>3 946 483</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		8 453 525	7 640 972
Årets resultat		-191 381	574 170
		<u>8 262 144</u>	<u>8 215 142</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****11 970 243      12 161 625***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	12,18,23	3 320 000	4 400 000
		<u>3 320 000</u>	<u>4 400 000</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	19	4 488 000	4 246 000
Leverantörsskulder		455 359	187 034
Fond för inre underhåll	20	38 167	38 167
Övriga skulder	21	37 968	36 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 138 131	1 027 672
		<u>6 157 625</u>	<u>5 535 747</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****21 447 868      22 097 372**



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-12 719	658 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	482 073	465 508
	<u>469 354</u>	<u>1 124 326</u>
Erhållen ränta	3 295	995
Erlagd ränta	-176 436	-85 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>296 213</b>	<b>1 039 657</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 111 649	-881 550
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	375 832	287 236
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 783 694</b>	<b>445 343</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående anläggningar	-	174 747
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-164 181	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-164 181</b>	<b>174 747</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-838 000	-88 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-838 000</b>	<b>-88 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>781 513</b>	<b>532 090</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 217 046</b>	<b>4 684 956</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 998 559</b>	<b>5 217 046</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	5 998 559	5 217 046
	<u>5 998 559</u>	<u>5 217 046</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,4 % på anskaffningsvärdet.

### Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 848 065 kr.

### Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Avgifter*	4 735 828	4 554 037
Hysesintäkter	333 549	338 221
Intäkter el	262 853	232 294
Intäkter bredband	202 500	202 500
Intäkter balkonger	500 580	500 580
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	38 219	33 514
Intäkter gemensamhetsutrymmen	13 050	9 000
	<b>6 086 579</b>	<b>5 870 146</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-1
	<b>6 086 579</b>	<b>5 870 145</b>

\* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättning, övrigt	138 026	743 451
	<b>138 026</b>	<b>743 451</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	267 758	385 916
Snöröjning och halkbekämpning	815 388	613 395
Reparationer*	1 022 035	1 186 599
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	352 615	350 208
Uppvärmning	953 612	876 746
Vatten	402 260	366 605
Renhållning	186 158	183 509
Förvaltningskostnader	307 774	294 688
Försäkring	215 663	187 533
Fastighetsskatt/avgift	231 005	221 555
Kommunikation och media		
Datakommunikation	209 025	207 375
Kabel-TV	48 782	48 600
	<b>5 012 075</b>	<b>4 922 729</b>

\* Föreningen har under året haft en vattenskada

**Not 5 Underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	54 036	204 747
Utfört underhåll installationer	50 314	34 563
Utfört underhåll mark	290 034	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	49 290
	<b>394 384</b>	<b>288 600</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier m m	68 200	10 097
Kontorsmaterial, kreditupplysning	11 688	7 842
Kundförluster	271	62
Bankkostnader, konsultarvoden	470	470
Bolagsverket, övrigt	699	5 113
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	45 362	44 887
	<b>126 690</b>	<b>68 471</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	66 180	51 937
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 116	2 979
Löner och övriga ersättningar	93 717	93 717
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 663	7 138
Möteskostnader	-	7 950
Sociala kostnader	51 227	45 548
	<b>222 103</b>	<b>209 469</b>

Medelantal anställda: 1  
Vicevärd har varit Peter Suneman

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	432 127	415 564
Markinventarier	49 945	49 945
	<b>482 072</b>	<b>465 509</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	3 295	995
<b>Summa</b>	<b>3 295</b>	<b>995</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	181 957	84 735
Övriga finansiella kostnader	-	908
<b>Summa</b>	<b>181 957</b>	<b>85 643</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-191 381	574 170
Reservering till yttre underhållsfond	-156 000	-113 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	394 384	288 600
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>47 003</b>	<b>749 770</b>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

**Not 12 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	35 113 806	35 113 806
-Årets anskaffningar	164 181	-
-Omklassificering	403 712	-
-Årets utrangeringar	-14 032	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>35 667 667</b>	<b>35 113 806</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 077 439	-20 611 931
-Årets utrangering	14 032	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-482 072	-465 509
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 545 479</b>	<b>-21 077 440</b>
Bokfört värde byggnader	13 221 323	13 085 557
Bokfört värde markanläggningar	900 864	950 809
Bokfört värde mark	696 900	696 900
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>14 819 087</b>	<b>14 733 266</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1959):	69 758 000	69 758 000
Taxeringsvärde mark:	30 891 000	30 891 000

**Not 13 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	18 000	18 000
	18 000	18 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 000	-18 000
	-18 000	-18 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	403 712	578 459
Omklassificeringar	-403 712	-204 747
Garageportar		30 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>403 712</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	8 163	10 965
Skattekontot	5 433	548 250
	<b>13 596</b>	<b>559 215</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	114 819	124 935
Bredband	33 752	34 577
Kabel tv	12 228	12 163
Försäkring	280 362	215 663
Momsfordran	11 197	12 674
Försäkringsersättning	131 263	742 926
Övrigt	1 043	1 623
	<b>584 664</b>	<b>1 144 561</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 611 913	3 787 513
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	156 000	113 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-394 384	-288 600
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 373 529</b>	<b>3 611 913</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	2025-03-19	4,31 %	3 408 000	4 246 000
Nordea	2024-03-20	1,33 %	4 400 000	4 400 000
Totala skulder på bokslutsdagen			7 808 000	8 646 000
Nästa års amortering			-88 000	-88 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-352 000	-352 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 368 000	8 206 000
Totala skulder på bokslutsdagen			7 808 000	8 646 000
Avgår kortfristig del			-4 488 000	-4 246 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>3 320 000</b>	<b>4 400 000</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	88 000	88 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 400 000	4 158 000
	<b>4 488 000</b>	<b>4 246 000</b>

**Not 20 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	38 167	39 132
Uttag under året	-	-965
	<b>38 167</b>	<b>38 167</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	17 548	18 577
Upplupna arbetsgivaravgifter	18 380	18 297
Övriga kortfristiga skulder	2 040	-
	<b>37 968</b>	<b>36 874</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Semesterlöneskuld, sociala avgifter	24 319	22 197
Räntor	6 853	1 332
Förutbetalda avgifter/hyror	558 819	589 025
Revision	15 000	13 800
Föreningsvald revisor	2 900	2 900
El	42 445	39 442
Fjärrvärme	152 506	135 700
Snöröjning	125 643	30 790
Övrigt	209 646	192 486
	<b>1 138 131</b>	<b>1 027 672</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 601 900	18 601 900

**Eventalförpliktelser**

Fastigo	1 842	1 867
---------	-------	-------



Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Mikael Högnelid

Britt-Inger Norman

Robert Lindqvist

Peter Suneman

Madelene Nydahl

Elvira Henriksson

Lena Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Björn Rova  
*Av föreningen vald revisor*

*av HSBs riksförbund utsedd revisor*

### Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

# 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 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Rova  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Nejlikan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL HÖGNELID**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:38:33



**LENA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 08:47:40



**ELVIRA HENRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:53:21



**BRITT-INGER NORMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 22:49:02



**ROBERT LINDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 20:20:03



**PETER SUNEMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 10:53:53



**MADELÉNE NYDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:56:53



**BJÖRN ROVA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 00:23:12



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:03:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-25 kl. 00:25:06



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:01:50

