

# ÅRSREDOVISNING 2023

**Brf Nejlikan i Skellefteå**

794700-0233

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Nejlikan i Skellefteå, 794700-0233 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### 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 fastigheten Nejlikan 3 och Prästkragen 18. På fastigheten Nejlikan 3 uppfördes under 1959 två hus med adress Morögatan 32 A-B, Rosgatan 23. På fastigheten Prästkragen 18 uppfördes under 1961 två hus med adress Rosgatan 11 A-C, Ängesvägen 4 A-C. På fastigheten har 18 stycken garage, 5 stycken carport, och 33 bilplatser med motorvärmare uppförts. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	16	573
2 rum och kök	24	1 348
3 rum och kök	11	819
4 rum och kök	8	722
Bostäder	59	3 462
Lokaler	2	187
Kontor	1	144
Garageplatser	18	315

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

### *Gjorda underhåll och investeringar*

1985	Markanläggning P-plats	2016	Tvättmaskin
1991	Stambyte	2016	Tvättmaskin
1994	Fönster	2017	Garageportar
1995	Fönster	2017	Byte kulvert för värmeöverföring mellan husen
1996	Takbyte	2018	Renovering fönster garage Rosgatan/Ängesvägen
2002	Dörrbyte	2018	Nya förråd Morögatan 32
2004	Dörrbyte	2019	Underhåll av markytor, asfaltering
2008	Elombyggnad, gemensam elmätning	2020	Ny fjärrvärmecentral Ängesvägen 4/Rosgatan 23
2011	Nya balkonger Ängesv4, Rosg 11	2021	Byte radiatorventiler
2013	Tvättmaskin	2022	Målning av trappuppgångar
2014	Nya balkonger Morög 32 A, Rosg 23	2023	Gemensamhetsel
2015	Nytt soprum för Rosgatan 23 och Morögatan 32	2023	Passagesystem/Bokningssystem tvättstuga

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte av undermätare för gemensamhetsel.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-11-22. Vid besikningen framkom att det är några felaktiga vägguttag samt motorvärmarsladdar som behöver åtgärdas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Utvärdig målning som beräknas kosta ca. 400 000 kr.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % från 2023-07-01 samt hyror för lokaler med 5 %. Avgifter för garage, carport och P-plats höjdes även 2023-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutade om oförändrade årsavgifter. Styrelsen har under 2024 beslutat en höjning av årsavgifterna med 7% från och med 2024-07-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 737 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 89000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 400 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Thorwald Renström	ordförande
Per-Olov Eklund	sekreterare
Regina Frisk	kassör
Joel Strid	ledamot

### **Suppleanter**

Jan Eriksson  
Per Hogby

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Thorwald Renström och Per-Olov Eklund två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Lars-Åke Warg, vald av föreningen samt Ernst&Young.

### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen med ordförande som sammankallande.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

### Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Bredband 2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Skellefteå kraft

### Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 73 (73) medlemmar. 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	2 987	2 907	2 904	2 915	2 935
Resultat efter fin.poster i tkr	-185	-280	329	439	-1 706
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	791	719	719	719	719
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	587	660	540	543	540
Energikostnad, kr/m2 totalyta	253				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 494	1 665	1 707	1 881	1 923
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 773				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,2	1,2	1,3	1,5
Räntekänslighet i %	2,4				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	611	719	744	735	722
Soliditet i %	38,2	38,8	39,8	36	33,2
Sparande, kr/m2 totalyta	103	45	177	187	185

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.

- **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.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 137 243 kr. Under året har föreningen amorterat 163 604 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	206 600	86 774	2 722 219	1 762 605	-280 082
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-01				-280 082	280 082
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-301 266	301 266	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			89 000	-89 000	
Årets resultat					-184 642
<b>Vid årets slut</b>	<b>206 600</b>	<b>86 774</b>	<b>2 509 953</b>	<b>1 694 789</b>	<b>-184 642</b>

### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen gjort en del investeringar samt underhåll.

Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde under 2023, detta beror till största del på underhållet och investeringarna som är finansierade med egna medel.

### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 694 789
Årets resultat	-184 642
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 510 147</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **1 510 147**

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

## 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	2 986 804	2 906 537
Övriga rörelseintäkter	3	14 638	7 240
		<u>3 001 442</u>	<u>2 913 777</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-2 410 208	-2 497 058
Underhåll	5	-301 266	-189 390
Övriga externa kostnader	6	-1 945	-3 425
Personalkostnader	7	-93 402	-151 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-306 349	-276 926
		<u>-3 113 169</u>	<u>-3 118 484</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-111 727</b>	<b>-204 707</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	508	183
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-73 423	-75 558
		<u>-72 915</u>	<u>-75 375</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-184 642</b>	<b>-280 082</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-184 642</b>	<b>-280 082</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-184 642</b>	<b>-280 082</b>

## 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	10 572 343	10 597 640
		10 572 343	10 597 640
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 572 343</b>	<b>10 597 640</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-1
Avräkning HSB Norr ek för		645 082	878 911
Övriga fordringar	13	54 041	9 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	170 221	116 549
		869 344	1 005 132
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>869 344</b>	<b>1 005 132</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 441 687</b>	<b>11 602 772</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		293 374	293 374
Yttre underhållsfond		2 509 953	2 722 219
		<u>2 803 327</u>	<u>3 015 593</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 694 789	1 762 605
Årets resultat		-184 642	-280 082
		<u>1 510 147</u>	<u>1 482 523</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 313 474</b>	<b>4 498 116</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 657 500	6 137 243
		<u>4 657 500</u>	<u>6 137 243</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 479 743	163 604
Leverantörsskulder		238 259	134 118
Aktuell skatteskuld		25 843	15 219
Fond för inre underhåll		297 194	289 598
Övriga skulder	17	-	25 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	429 674	339 166
		<u>2 470 713</u>	<u>967 413</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 441 687</b>	<b>11 602 772</b>



## 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	-111 727	-204 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	306 349	276 926
	<u>194 622</u>	<u>72 219</u>
Erhållen ränta	508	183
Erlagd ränta	-73 636	-75 845
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>121 494</b>	<b>-3 443</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-98 096	23 131
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	187 429	40 172
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>210 827</b>	<b>59 860</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-281 052	-415 813
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-281 052</b>	<b>-415 813</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-163 604	-158 354
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-163 604</b>	<b>-158 354</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-233 829</b>	<b>-514 307</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>878 911</b>	<b>1 393 218</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>645 082</b>	<b>878 911</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	645 082	878 911
	<u>645 082</u>	<u>878 911</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*

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 1,9% på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

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

### *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 slutförfalldatum 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 ränteintäkter 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.

### *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/budget. 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
Årsavgifter*	2 553 120	2 490 900
Hysesintäkter	265 024	243 163
Intäkter el	60 576	74 141
Intäkter bredband	125 700	106 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 480	15 929
	<b>3 010 900</b>	<b>2 930 633</b>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-24 096	-24 096
	<b>2 986 804</b>	<b>2 906 537</b>

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsuthyrningar mm	14 638	7 240
	<b>14 638</b>	<b>7 240</b>

## Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	375 810	316 735
Snöröjning och halkbekämpning	4 988	2 739
Reparationer	201 185	426 602
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	165 902	145 675
Uppvärmning	616 254	576 888
Vatten	255 672	234 572
Renhållning	107 723	115 582
Förvaltningskostnader	327 246	347 265
Försäkring	72 984	67 884
Fastighetsskatt/avgift	106 168	102 801
Kommunikation och media		
Datakommunikation	115 848	101 700
Kabel-TV	60 428	58 615
	<b>2 410 208</b>	<b>2 497 058</b>

## Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, renovering tvättstuga	196 252	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, isolering vind	-	24 875
Utfört underhåll installationer, tvättmaskin och torktumlare	105 014	139 862
Utfört underhåll huskropp utvändigt, plåtarbeten	-	24 653
	<b>301 266</b>	<b>189 390</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	2 945	-
Telefon och porto mm	796	2 200
Kundförluster	284	110
Risk- och bankkostnader	360	315
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	-2 440	800
	<b>1 945</b>	<b>3 425</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	79 999	131 265
Övriga personalkostnader	712	
Sociala kostnader	12 691	20 420
	<b>93 402</b>	<b>151 685</b>

Medelantal anställda - -  
Föreningen har inte haft någon vice värd

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	296 277	266 855
Markinventarier	10 072	10 071
	<b>306 349</b>	<b>276 926</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	181	-
Övriga ränteintäkter	327	183
	<b>508</b>	<b>183</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	73 423	75 537
Övriga finansiella kostnader	-	21
	<b>73 423</b>	<b>75 558</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-184 642	-280 082
Reservering till yttre underhållsfond	-89 000	-98 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	301 266	189 390
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>27 624</b>	<b>-188 692</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:</i>		
-Vid årets början	15 396 708	14 980 895
-Förra årets anskaffningar, målning av trapphus	-	415 813
-Årets anskaffningar, passagesystem och gemensamhetsel	281 052	-
	<u>15 677 760</u>	<u>15 396 708</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar</i>		
-Vid årets början	346 255	346 255
	<u>346 255</u>	<u>346 255</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 244 823	-4 967 896
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-306 348	-276 926
	<u>-5 551 171</u>	<u>-5 244 822</u>
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	<u>10 472 844</u>	<u>10 498 141</u>
Bokfört värde mark	99 499	99 499
	<b>10 572 343</b>	<b>10 597 640</b>
Taxeringsvärde byggnader:	24 743 000	24 743 000
Taxeringsvärde mark:	7 571 000	7 571 000
Värderår:	1958/1959	1958/1959

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	44 187	-
Skattekonto	9 854	9 673
	<u>54 041</u>	<u>9 673</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	13 315	15 494
Kabel-TV	15 568	15 093
Bredband	60 615	8 475
Fastighetsförsäkring	63 103	60 370
Bevakningstjänster	3 563	3 248
Egenkontroll	7 285	7 188
Underhållsplan	6 772	6 681
	<u>170 221</u>	<u>116 549</u>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-04-30	1,07 %	828 554	842 558
Stadshypotek	2028-09-01	1,21 %	1 809 750	1 866 750
Stadshypotek	2024-12-30	1,02 %	523 189	544 789
Stadshypotek	2027-09-01	1,08 %	1 372 500	1 402 500
Swedbank	2030-12-20	1,23 %	1 195 000	1 215 000
Swedbank	2029-12-20	1,66 %	408 250	429 250
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>6 137 243</u>	<u>6 300 847</u>
Nästa års amortering			-163 604	-163 604
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-654 416</u>	<u>-654 416</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 319 223	5 482 827
Totala skulder på bokslutsdagen			6 137 243	6 300 847
Avgår kortfristig del			<u>-1 479 743</u>	<u>-163 604</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>4 657 500</b>	<b>6 137 243</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	163 604	163 604
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	<u>1 316 139</u>	<u>-</u>
	<b>1 479 743</b>	<b>163 604</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	-	16 116
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	8 212
Kreditfaktura Skellefteå kommun	-	-
HSB Norr, påminnelseavgifter	-	1 380
	<u>-</u>	<u>25 708</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

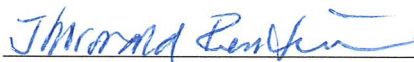
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Lön	58 486	-
Räntor	7 796	8 009
Förutbetalda avgifter/hyror	239 265	218 791
Revision, EY	17 000	17 000
El	21 591	19 322
Fjärrvärme	80 981	76 044
Övrigt	<u>4 555</u>	<u>-</u>
	<b>429 674</b>	<b>339 166</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

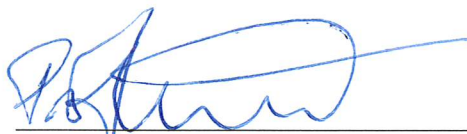
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	7 637 000	7 637 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<b>7 637 000</b>	<b>7 637 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Skellefteå 2024-<sup>05</sup>-<sup>07</sup>



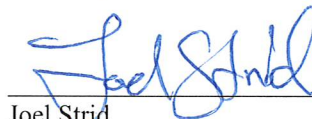
Thorwald Renström



Per-Olov Eklund

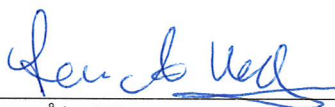


Regina Frisk



Joel Strid

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-<sup>05</sup>-<sup>31</sup>



Lars-Åke Warg  
Av föreningen vald revisor



Erik Morén, auktoriserad revisor  
EY

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå, org.nr 764700-0233

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 30 maj 2024

Ernst & Young AB



Erik Morén  
Auktoriserad revisor

Lars-Åke Warg  
Förtroendevald 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 handlingar 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.