

2023/2024

ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Brf Nejlikan



Kontakt.upsala@hsb.se



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nejlikan med säte i Uppsala org.nr. 717600-1589 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|--------------|----------------------|
| Kvarngärdet 29:3 | 1943-01-01 | 1943 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 20 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 114 |
| Totalt 20 objekt | | 1 114 |

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

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|----------------|------------|
| Alice Ställvik | Ordförande |
| Ove Ericson | Ledamot |
| Peter Östberg | Ledamot |
| Emma Niklasson | Ledamot |
| Malte Banck | Ledamot |
| Karin Åstrand | Suppleant |
| Annika Langö | Suppleant |
| Daniel Skantz | Suppleant |

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs på ett år i taget.
Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Ericson, Peter Östberg, och Alice Ställvik.

Revisorer har under året varit Therése Johansson med Linn Bladlund som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har under året varit Eeva Östberg (sammanställande) och Emil Alexander Sidenblad, valda vid föreningsstämman.

Uppgifter motsvarande vicevärd har skötts av Malte Banck och Peter Östberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 30 424 kr, vilket främst beror på ökade drifts- och räntekostnader. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 550 460 kr. Planerat underhåll har genomförts för 41 688 kr under året.

Kassaflöde

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll, räntekostnader samt amortering av lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret.

Avgiftshöjning

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-07-01 med +6%.

En höjning av årsavgiften med 12% per 2024-10-01 är registrerad.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsåret 134 823 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 33 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag följer den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 41 688 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har justering av samtliga fönster och balkongdörrar till lägenheterna skett till en kostnad av 72 343 kr. Efter ett par inbrott i källaren i början av 2024 har dörrarna till källaren försetts med extra brytskydd, och källarfönstren har försetts med galler, till en total kostnad av 54 498 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1943 | Föreningens hus byggdes |
| 1990 | Renovering av fasad, tak och trappuppgångar, utbyte av fönster, balkongdörrar och ytterdörrar samt tilläggsisolering av vindsbjälklag |
| 1992 | Ombyggnation av undercentralen för fjärrvärme |
| 1997-1998 | Stamrenovering för vatten och avlopp, liksom elrenovering fram till lägenheterna |
| 2003-2004 | Grundisolering |
| 2006 | Installation av bredband till alla lägenheter |
| 2008-2009 | Renovering fasad, förbättring isoleringen av gavlar, gjutning av nya större balkonger |
| 2009 | Installation ny reglercentral till fjärrvärmens och nya energibesparande radiatorventiler (rumstermostater) till samtliga radiatorer i huset |
| 2016-2017 | Målning av källargång och två cykelrum, ny elarmatur i cykelrum |
| 2017 | Renovering av tvättstuga och torkrum som fick nya golv och ytskikt |
| 2018 | Installation solpaneler på taket, omläggning av elabonnemang till ett gemensamt för föreningen och alla lägenheter |
| 2023 | Montering fågelskydd runt solpanelerna |

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

-Årsstämman i november 2024 kommer att få ta ställning till om renovering av trapphusen och eventuellt byte av lägenhetsdörrar ska ske och hur det i så fall ska finansieras.

Avtalsarbete

Nedan framgår ett antal avtal som föreningen har med sina leverantörer:

| | |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | Bredablick förvaltning Uppsala AB |
| Städning trapphus och gemensamma utrymmen | Fejax Allservice AB |
| Ekonomisk förvaltning | HSB Uppsala |

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

4 st överlåtelse har skett under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 113 | 173 | 139 | 182 | 189 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 234 | 2 286 | 2 338 | 2 389 | 2 783 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 315 | 302 | 245 | 229 | 191 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 842 | 758 | 645 | 648 | 621 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 93 | 92 | 90 | 93 | 92 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 908 | 823 | 714 | 697 | 673 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 011 | 917 | 795 | 776 | 750 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -30 | 63 | -143 | 16 | 26 |
| Soliditet, % | 22 | 22 | 20 | 23 | 20 |

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 44 640 | 0 | 0 | 44 640 |
| Underhållsfond, kr | 118 018 | 0 | 16 805 | 134 823 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 162 658 | 0 | 16 805 | 179 463 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 535 112 | 62 577 | -16 805 | 580 884 |
| Årets resultat, kr | 62 577 | -62 577 | -30 424 | -30 424 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 597 689 | 0 | -47 229 | 550 460 |
| S:a eget kapital, kr | 760 347 | 0 | -30 424 | 729 923 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 195 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 580 884 |
| Årets resultat, kr | -30 424 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 550 460 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|----------------------------------------|----------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -33 000 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond, kr | 41 688 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 559 148 |

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

RESULTATRÄKNING2023-07-01
2024-06-302022-07-01
2023-06-30**Rörelseintäkter**

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|----------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 010 970 | 916 842 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 6 364 | 22 804 |
| Summa Rörelseintäkter | | 1 017 334 | 939 646 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Driftskostnader | Not 4 | -833 877 | -688 220 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -6 757 | -1 555 |
| Personalkostnader | Not 6 | -5 250 | -7 338 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -114 385 | -114 385 |
| Summa Rörelsekostnader | | -960 269 | -811 498 |

Rörelseresultat**57 065****128 148****Finansiella poster**

| | | | |
|--------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 1 166 | 505 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -88 655 | -66 076 |
| Summa Finansiella poster | | -87 489 | -65 571 |

Resultat efter finansiella poster**-30 424****62 577****Resultat före skatt****-30 424****62 577****Årets resultat****-30 424****62 577**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 2 760 802 2 866 182

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 10 85 539 94 544

*Summa Materiella anläggningstillgångar***2 846 341 2 960 726**

Summa Anläggningstillgångar

2 846 341 2 960 726

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 490 457 459 361

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 39 772 41 050

*Summa Kortfristiga fordringar***530 229 500 411**

Summa Omsättningstillgångar

530 229 500 411

Summa Tillgångar

3 376 570 3 461 137

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsinsatser | 44 640 | 44 640 |
| Fond för yttre underhåll | 134 823 | 118 018 |
| Summa Bundet eget kapital | 179 463 | 162 658 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat | 580 884 | 535 112 |
| Årets resultat | -30 424 | 62 577 |
| Summa Fritt eget kapital | 550 460 | 597 689 |

Summa Eget kapital

729 923

760 347

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 1 357 185 | 1 908 705 |
| Summa Långfristiga skulder | | 1 357 185 | 1 908 705 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 1 131 989 | 638 145 |
| Leverantörsskulder | | 34 432 | 28 984 |
| Skatteskulder | | 6 332 | 5 512 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 11 911 | 8 686 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 104 798 | 110 757 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 1 289 462 | 792 085 |

Summa Skulder

2 646 647

2 700 790

Summa Eget kapital och skulder

3 376 570

3 461 137

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 57 065 | 128 148 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 114 385 | 114 385 |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 114 385 | 114 385 |
| Erhållen ränta | 959 | 505 |
| Erlagd ränta | -87 956 | -58 773 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 84 453 | 184 265 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 603 | 3 433 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 8 127 | -26 841 |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | 8 730 | -23 408 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 93 183 | 160 857 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | -127 836 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -127 836 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -57 676 | -57 676 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -57 676 | -57 676 |
| Årets kassaflöde | 35 507 | -24 655 |
| Likvida medel vid årets början | 432 441 | 457 096 |
| Likvida medel vid årets slut | 467 948 | 432 441 |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt linjär avskrivningsplan som är beräknad på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda livslängd. Byggnaden anses vara tillräckligt avskriven.

Tillämpade avskrivningssatser

| | |
|------------------------------------------|---------|
| Fastighetsförbättringar 1993: | 3,33 % |
| Fastighetsförbättringar 1998: | 2,00 % |
| Fastighetsförbättringar 2006: | 10,00 % |
| Fastighetsförbättringar 2008: | 2,00 % |
| Fastighetsförbättringar 2012: | 2,00 % |
| Solceller 2018: | 4,00 % |
| Tilläggsinvestering till solceller 2023: | 4,00 % |
| Inventarier: | |
| Tvättmaskin 2020: | 5,00 % |
| Kärlskåp 2021: | 10,00 % |

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--------------|------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Nettoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 865 836 | 782 802 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 72 050 | 61 955 |
| | Bredband och IP telefoni, ej moms | 50 400 | 50 400 |
| | Övriga intäkter * | 22 684 | 21 685 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 1 010 970 | 916 842 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 1 010 970 | 916 842 |

I årsavgiften ingår el

* 2023/2024: Överlåtelseavgift 5 492 kr, pantförskrivningsavgift 2 100 kr, för högt beräknat upplupet arvode & soc avg tidigare år 6 206 kr 2022/2023: Korrigering av moms period 2021/2022

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga intäkter | 6 364 | 22 804 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 6 364 | 22 804 |

2023-2024: Skattereduktion förnybar el 5 998 kr

| Not 4 | Driftskostnader | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|-------|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och förbrukningsmaterial | -92 336 | -82 323 |
| | Snö och halk-bekämpning | -9 338 | -5 658 |
| | Reparationer | -141 398 | -47 617 |
| | Planerat underhåll | -41 688 | -16 195 |
| | EI | -72 769 | -100 763 |
| | Uppvärmning | -212 798 | -180 602 |
| | Vatten | -65 859 | -54 854 |
| | Sophämtning | -33 467 | -38 251 |
| | Fastighetsförsäkring | -29 825 | -24 138 |
| | Kabel-TV och bredband | -57 639 | -52 808 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -32 600 | -31 780 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -44 160 | -41 834 |
| | Övriga driftkostnader* | 0 | -11 397 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -833 877 | -688 220 |

*2022/2023 Övriga driftkostnader: Bolagsverket 800 kr, städkväll 2 230 kr, årsstämma 2 442 kr, webbhotell 5 925 kr

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Administrationskostnader* | -59 | -276 |
| | Föreningsverksamhet** | -5 898 | 0 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -800 | 0 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -6 757 | -276 |

*2022/2023 Administrationskostnader: porto 190 kr ** 2022/2023 Konsultkostnader: kreditupplysningar 1 279 kr, inkasso 86 kr

| Not 6 | Personalkostnader | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -4 050 | -5 000 |
| | Revisionsarvode | -300 | -300 |
| | Övriga arvoden | -900 | 0 |
| | Sociala avgifter | 0 | -2 038 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -5 250 | -7 338 |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 553 | 442 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 613 | 63 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 1 166 | 505 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -88 577 | -66 076 |
| | Övriga räntekostnader | -78 | 0 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -88 655 | -66 076 |
| Not 9 | Byggnader och mark | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 7 357 189 | 7 229 353 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 138 500 | 138 500 |
| | Årets investeringar | 0 | 127 836 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 7 495 689 | 7 495 689 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -4 629 507 | -4 524 127 |
| | Årets avskrivningar | -105 380 | -105 380 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -4 734 887 | -4 629 507 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 2 760 802 | 2 866 182 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2024-06-30</i> | <i>2023-06-30</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 11 600 000 | 11 600 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 13 200 000 | 13 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 24 800 000 | 24 800 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2024-06-30</i> | <i>2023-06-30</i> |
| | Fastighetsinteckning | 4 829 000 | 4 829 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 4 829 000 | 4 829 000 |

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar **2024-06-30** **2023-06-30***Ackumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde

199 229

199 229

*Summa Ackumulerade anskaffningsvärden***199 229****199 229***Ackumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar

-104 685

-95 680

Årets avskrivningar

-9 005

-9 005

*Summa Ackumulerade avskrivningar***-113 690****-104 685***Utgående redovisat värde***85 539****94 544****Not 11 Övriga kortfristiga fordringar** **2024-06-30** **2023-06-30***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

467 948

432 441

Övriga fordringar*

22 509

26 920

*Summa Övriga fordringar***490 457****459 361**

*2023/2024: skattekonto 22 509 kr 2022/2023: skattekonto 21 627 kr, momsfordran 5 293 kr

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2024-06-30** **2023-06-30***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring

15 324

14 501

Upplupna ränteintäkter

207

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 241

26 549

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***39 772****41 050**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 4,32% | 2028-03-01 | 450 585 | 10 300 |
| Stadshypotek | 4,44% | 2027-10-30 | 467 352 | 5 000 |
| Stadshypotek | 1,33% | 2026-10-30 | 109 440 | 2 304 |
| Stadshypotek | 1,09% | 2026-07-30 | 238 699 | 2 588 |
| Stadshypotek | 1,09% | 2026-07-30 | 112 521 | 1 220 |
| Stadshypotek | 1,14% | 2025-06-01 | 88 140 | 5 508 |
| Stadshypotek | 1,71% | 2024-12-01 | 106 358 | 2 628 |
| Stadshypotek | 1,28% | 2024-09-30 | 335 610 | 3 516 |
| Stadshypotek | 6,09% | 2024-07-11 | 580 469 | 24 612 |
| | | | 2 489 174 | 57 676 |

| | |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del | 1 357 185 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 21 412 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 110 577 |
| Kortfristig del | 1 131 989 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 57 676 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 230 704 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,53% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

| | | |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Övriga skulder | | |
| Momsskuld | 3 225 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 8 686 | 8 686 |
| Summa Övriga skulder | 11 911 | 8 686 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-06-30

2023-06-30

| | | |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 72 654 | 73 917 |
| Upplupna räntekostnader | 14 608 | 13 909 |
| Övriga upplupna kostnader | 17 536 | 22 931 |
| Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 104 798 | 110 757 |

Uppsala 2024- 11-06



Alice Ställvik



Ove Ericson



Peter Östberg



Emma Niklasson



Malte Banck

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 11-06

Therése Johansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nejlikan, org nr. 717600-1589

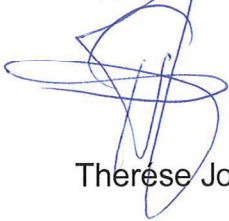
Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nejlikan för år 2023-2024.

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 30 juni 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

Uppsala 2024-11-06



Therese Johansson

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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