

# Årsredovisning 2023

Brf Nejlikan 21

769607-1005



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nejlikan 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-10.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejlikan 21	2001	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 536 kvm och 4 lokaler om 821 kvm. Byggnadernas totalyta är 3357 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Schalling	Ordförande
Adam Wastå	Styrelseledamot
Andreas Fredholm	Styrelseledamot
Dennis Karlsson	Styrelseledamot
Felix Johan Algot Edevåg Hellström	Styrelseledamot
Johan Gustafsson	Styrelseledamot
Louise Madeleine Fredholm	Suppleant
Karin Asp	Suppleant

### Valberedning

Lars Löw  
Arne Georlin  
Sara Korlén Schalling

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Rävisor AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fasadrenovering  
Installation av radonsug  
Byte cirkulationspumpar VVC och värme
- 2022** ● Byte av torkskåp och torktumlare i tvättstuga  
Byte av expansionskärl i UC  
Asbestsanering av rörisolering i källare  
Ny underhållsplan
- 2021** ● Målning av fastighetens tak samt uppdatering taksäkerhet  
Byte av värmeslingor i stup- och hängrännor  
Ny energideklaration
- 2020** ● Spolning och filmning av avloppsstammar i golvbjälklag i källare
- 2019** ● Åtgärder rörande fastighetens ventilation
- 2018** ● Fiber indraget i fastighet och lägenheter  
Nya tvättmaskiner
- 2015** ● Renovering och målning av fastighetens fönster
- 2004** ● Stamrenovering vatten och avlopp  
Fastighetsel - byte av servis samt alla ledningar och elcentraler  
Lägenhetsel - byte av elledningar i lägenheter. Samtliga lägenheter har försetts med nya centraler med automatsäkringar

## Planerade underhåll

- 2028** ● Renovering trapphus

**2025** ● Målning av fönster

**2024** ● Ytskiktsreovering av port

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Jakobsen Properties
TV / Bredband	Allente
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Verksamhetsåret har dominerats av Fasadreoveringen som genomfördes mellan mars och augusti 2023 och slutbesiktigades i September 2023. Föreningen upptog 3 MSEK i nya lån i syfte att finansiera fasadreoveringen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 912 270	2 723 720	2 718 431	2 692
Resultat efter fin. poster	-2 479 858	150 479	247 689	932
Soliditet (%)	85	89	83	83
Yttre fond	2 436 957	2 064 389	1 895 395	1 558 195
Taxeringsvärde	129 000 000	129 000 000	112 400 000	112 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	360	360	360	360
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	31,2	33,5	33,6	33,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 529	2 604	4 408	4 408
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 666	1 967	3 330	3 330
Sparande per kvm totalyta, kr	165	177	339	405
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	18	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	135	121	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	18	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	158	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,19	0,66	0,99	0,82
Räntekänslighet (%)	9,81	7,24	12,25	12,25

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS	ÖVRIGA POSTER	
		RESULTAT		
Insatser	44 636 960	-	-	44 636 960
Upplåtelseavgifter	8 590 631	-	-	8 590 631
Fond, yttre underhåll	2 064 389	-	372 568	2 436 957
Balanserat resultat	3 465 884	150 479	-372 568	3 243 795
Årets resultat	150 479	-150 479	-2 479 858	-2 479 858
<b>Eget kapital</b>	<b>58 908 343</b>	<b>0</b>	<b>-2 479 858</b>	<b>56 428 485</b>

## Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för verksamhetsår 2023 är tillfälligt negativt då föreningen tagit samtliga kostnader avseende Fasadenovering i 2023 års resultaträkning. Under ett "normalt" verksamhetsår är föreningens intäkter och kostnader i balans. Inga åtgärder planeras därför.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 243 795
Årets resultat	-2 479 858
<b>Totalt</b>	<b>763 937</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	387 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 436 957
Balanseras i ny räkning	2 813 894
	<b>763 937</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 912 270	2 723 720
Övriga rörelseintäkter	3	9 248	301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 921 518</b>	<b>2 724 021</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 518 244	-1 993 744
Övriga externa kostnader	9	-145 243	-97 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-418 860	-427 646
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 082 346</b>	<b>-2 518 902</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 160 828</b>	<b>205 119</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 885	7 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-328 915	-62 103
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-319 030</b>	<b>-54 640</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 479 858</b>	<b>150 479</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 479 858</b>	<b>150 479</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	63 744 067	64 162 927
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt		1 198 246	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 942 313</b>	<b>64 162 927</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>64 942 313</b>	<b>64 162 927</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 783	3 370
Övriga fordringar	13	43 924	210 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	148 351	119 476
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>202 058</b>	<b>333 118</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 309 462	1 992 483
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 309 462</b>	<b>1 992 483</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 511 520</b>	<b>2 325 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 453 833</b>	<b>66 488 528</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 227 591	53 227 591
Fond för yttre underhåll		2 436 957	2 064 389
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 664 548</b>	<b>55 291 980</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 243 795	3 465 884
Årets resultat		-2 479 858	150 479
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>763 937</b>	<b>3 616 363</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>56 428 485</b>	<b>58 908 343</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		500	500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 950 000	6 604 518
Leverantörsskulder		132 211	92 460
Skatteskulder		373 240	393 340
Övriga kortfristiga skulder		50 965	49 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	518 432	439 624
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 024 848</b>	<b>7 579 686</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 453 833</b>	<b>66 488 528</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 160 828</b>	<b>205 119</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	418 860	427 646
	<b>-1 741 968</b>	<b>632 765</b>
Erhållen ränta	9 885	2 032
Erlagd ränta	-266 242	-59 671
Erhållen utdelning	0	5 431
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 998 325</b>	<b>580 557</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	131 060	-86 249
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 007	3 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 830 258</b>	<b>498 108</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 198 246	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 198 246</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	-654 518	-4 575 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 345 482</b>	<b>-4 575 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-683 022</b>	<b>-4 076 892</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 992 483</b>	<b>6 069 375</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 309 462</b>	<b>1 992 483</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nejlikan 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	912 696	912 696
Hysesintäkter, lokaler	1 906 266	1 731 363
Intäcksreduktion	0	-6 375
Värme	93 308	86 036
<b>Summa</b>	<b>2 912 270</b>	<b>2 723 720</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	3	6
Elprisstöd	9 245	0
Övriga rörelseintäkter	0	295
<b>Summa</b>	<b>9 248</b>	<b>301</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	82 590	73 308
Besiktning och service	21 154	22 745
Städning	43 274	47 709
Övrigt	13 620	47 662
Trädgårdsarbete	6 256	24 203
Snöskottning	6 095	3 125
<b>Summa</b>	<b>172 988</b>	<b>218 752</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	23 336	23 596
Bostäder	0	1 844
Lokaler	0	56 004
Tvättstuga	2 620	78 911
Trapphus/port/entr	3 675	0
Källarutrymmen	255 620	199 574
Dörrar och lås/porttele	62 195	27 857
Övriga gemensamma utrymmen	0	51 261
VA	38 963	0
Värme	3 834	169 292
Ventilation	0	104 720
El	5 038	0
Hissar	42 798	11 482
Försäkringsärende/vattenskada	218 486	89 218
<b>Summa</b>	<b>656 564</b>	<b>813 760</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Takunderhåll	0	14 432
Fasader	2 614 086	0
<b>Summa</b>	<b>2 614 086</b>	<b>14 432</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	55 110	61 584
Uppvärmning	452 869	406 874
Vatten	71 475	61 723
Sophämtning	84 093	69 596
<b>Summa</b>	<b>663 547</b>	<b>599 777</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	83 370	75 892
Kabel-TV	5 513	18 062
Bredband	22 500	67 500
Bredband/Kabeltv	112 007	0
Fastighetsskatt	187 670	185 570
<b>Summa</b>	<b>411 059</b>	<b>347 024</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	31 374	34 813
Förbrukningsmaterial	1 367	1 766
Programvaror	1 020	240
Juridiska kostnader	45 580	0
Revisionsarvoden	12 672	12 672
Ekonomisk förvaltning	53 229	48 020
<b>Summa</b>	<b>145 243</b>	<b>97 511</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	325 614	59 012
Övriga räntekostnader	3 301	3 091
<b>Summa</b>	<b>328 915</b>	<b>62 103</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	71 397 484	71 397 484
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>71 397 484</b>	<b>71 397 484</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 234 557	-6 806 911
Årets avskrivning	-418 860	-427 646
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 653 417</b>	<b>-7 234 557</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>63 744 067</b>	<b>64 162 927</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 228 974</i>	<i>24 228 974</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	89 000 000	89 000 000
<b>Summa</b>	<b>129 000 000</b>	<b>129 000 000</b>

**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	99 572	99 572
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 572</b>	<b>99 572</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-99 572	-99 572
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-99 572</b>	<b>-99 572</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	43 924	210 272
<b>Summa</b>	<b>43 924</b>	<b>210 272</b>



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 858	14 429
Försäkringspremier	92 874	79 641
Räntor	0	7 851
Förvaltning	18 619	17 555
<b>Summa</b>	<b>148 351</b>	<b>119 476</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-02	4,75 %	3 339 759	3 339 759
Stadshypotek	2024-02-02	5,02 %	2 610 241	3 264 759
Stadshypotek	2024-02-15	4,85 %	3 000 000	
<b>Summa</b>			<b>8 950 000</b>	<b>6 604 518</b>
Varav kortfristig del			8 950 000	6 604 518

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 450 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 364	12 250
Städning	3 452	3 452
El	8 889	11 486
Uppvärmning	71 433	68 000
Utgiftsräntor	65 105	2 432
Vatten	12 313	11 438
Förutbetalda avgifter/hyror	345 876	330 566
<b>Summa</b>	<b>518 432</b>	<b>439 624</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 910 000	26 910 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Adam Wastå  
Styrelseledamot

---

Andreas Fredholm  
Styrelseledamot

---

Carl Schalling  
Ordförande

---

Dennis Karlsson  
Styrelseledamot

---

Felix Johan Algot Edevåg Hellström  
Styrelseledamot

---

Johan Gustafsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Rävisor AB  
Revisor

# Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: Brf Nejlikan 21, 769607-1005 - Ej undertecknad årsredovisning  
2023-1

Skapat: 2024-05-07

ID: a177e740-0cad-11ef-810a-9bca23d9737a

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 7696071005  
Karl Gustav Adam Wastå  
adam@wasta.se  
Signerat: 2024-05-07 22:10 BankID ADAM WASTÅ

Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 7696071005  
Charlie Dennis Mikael Karlsson  
karlssond4@gmail.com  
Signerat: 2024-05-07 22:37 BankID DENNIS KARLSSON

Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 7696071005  
Björn Andreas Fredholm  
fredholm.andreas@gmail.com  
Signerat: 2024-05-07 23:24 BankID ANDREAS FREDHOLM

Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 7696071005  
Carl Otto Jonas Schalling  
spraycarl@gmail.com  
Signerat: 2024-05-08 10:52 BankID CARL SCHALLING

Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 7696071005  
Felix Johan Algot Edevåg Hellström  
fehellstrom@gmail.com  
Signerat: 2024-05-08 11:46 BankID Felix Johan Algot Edevåg  
Hellström

Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 7696071005  
Johan Stig Gunnar Gustafsson  
johangu84@gmail.com  
Signerat: 2024-05-08 12:39 BankID JOHAN  
GUSTAFSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Nejlikan 21, 769607-1005 - Ej undertecknad årsredovisning 2023-1_20240507200832.pdf	652.7 kB	abfc 08c9 c444 e5a0 79d6 cbdf c850 ef36 57c2 5db4 1a72 240e a4e7 5d79 c1b3 2a61

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-07	22:08	Skapat   via API.
2024-05-07	22:10	Signerat   Karl Gustav Adam Wastå, Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 Genomfört med: BankID av ADAM WASTÅ. IP: 185.183.146.18
2024-05-07	22:37	Signerat   Charlie Dennis Mikael Karlsson, Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 Genomfört med: BankID av DENNIS KARLSSON. IP: 82.96.56.19

## Händelser

2024-05-07	23:24	Signerat   Björn Andreas Fredholm, Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 Genomfört med: BankID av ANDREAS FREDHOLM. IP: 185.210.17.148
2024-05-08	10:52	Signerat   Carl Otto Jonas Schalling, Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 Genomfört med: BankID av CARL SCHALLING. IP: 94.191.152.132
2024-05-08	11:46	Signerat   Felix Johan Algot Edevåg Hellström, Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 Genomfört med: BankID av Felix Johan Algot Edevåg Hellström. IP: 94.191.137.123
2024-05-08	12:39	Signerat   Johan Stig Gunnar Gustafsson, Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 Genomfört med: BankID av JOHAN GUSTAFSSON. IP: 88.87.62.23

ⓔ ID:9facead0-0d27-11ef-b60c-098e86a37968 Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 769607-1005

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 för år 2023.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 9facead0-0d27-11ef-b60c-098e86a37968

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 7696071005

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2024-05-08 12:42 BankID David Oskar Petter Walman

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
a177e740-0cad-11ef-810a-9bca23d9737a-signerat.pdf	1.1 MB	94e4 40c5 745e c34b 4b52 c693 6c3b 50f1 e113 a22e 4a62 ce23 f311 2e32 42b9 264a
rb Nejlikan 21_20240508104204.pdf	125.8 kB	3c96 afdc 4083 f1b9 8c7a 3c64 695e 8b8c 03f7 033a 1f9b fe45 d52a 45e7 fc70 901b

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	12:42	Skapat   via API.
2024-05-08	12:42	Signerat   Walman David, Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.16.49



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19