2021/2022

ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Brf Nejlikan

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolvmånadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt
Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.
Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning
En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning
I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter
Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt
Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice i Uppland AB.

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Härmed kallas medlemmarna i BRF Nejlikan till ordinarie föreningsstämma.

ONSDAGEN den 23 november 2022 kl. 19.00
LOKAL: Mingelrummet (fd. Mangelrummet)

DAGORDNING

1) Stämmans öppnande.
2) Godkännande av dagordningen.
3) Val av stämmoordförande.
4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7) Godkännande av röstlängd.
8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9) Föredragning av revisorernas berättelse.
10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11) Beslut om resultatdisposition.
12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
13) Fråga om arvoden för nästkommande år.
14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15) Val av revisor/er och suppleant.
16) Val av valberedningen.
17) Av styrelsen till föreningsstämmans hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden

    -Motion ang. odlingskragar

    -Frågor ang. fåglar på taket och brandvarnare
18) Stämmans avslutande.

Samtliga boende i Brf Nejlikan hälsas varmt välkomna till stämman. Föreningen bjuder på tilltugg samt dryck efter genomförd stämma.

STYRELSEN

Brf Nejlikan
Org nr 717600-1589

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Nejlikan (717600-1589) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Kvarngärdet 29:3 som byggdes år 1943 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-11.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 november 2021. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Maritza Adam Åkerblom	Ordförande
Eeva Östberg	Sekreterare
Ove Eriksson	Kassör
Önder Koyuncu	Suppleant
Karin Åstrand	Suppleant

Firmatecknare är Maritza Adam Åkerblom, Eeva Östberg och Ove Eriksson, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Therése Johansson vald av föreningen och som suppleant valdes Fredrick Paulsson.

I valberedningen ingår Albin Steen, sammankallande.

Arbetsuppgifter motsvarande vicevärd har skötts av Önder Koyunzu.

För fastighetsskötseln har UBC Teknisk Förvaltning anlitats.
För städning av trapphus och gemensamma källarutrymmen har Fejax AB anlitats.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 142 802 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 463 912 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 104 200 kr under året. Underskottet beror på att föreningen under året utfört några större reparationer och underhåll.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 189 218 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 33 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 104 200 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande underhåll/åtgärder utförts:

-Utökade sopsorteringsskåp samt förbättrad belysning till dessa, kostnad 75 000 kr.
-Reparation av yttertaket och två läckande takfönster har satts igen till en kostnad av 63 000 kr.
-I slutet av året renoverades den yttre källartrappan för 38 000 kr.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under våren 2022. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats. Planerad besiktning av samtliga lägenheter har inte genomförts detta år.

Inget större planerat underhåll är planerat under nästa år.

Föreningens hus byggdes 1943.
1990 - Renovering av fasad, tak och trappuppgångar, utbyte av fönster, balkongdörrar och ytterdörrar samt tilläggsisolering av vindsbjälklag.
1992 - Ombyggnation av undercentralen för fjärrvärme.
1997-98 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 av ny reglercentral till fjärrvärmen 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 av solpaneler på taket. Omläggning av elabonnemang till ett gemensamt för föreningen och alla lägenheter.

Ingen avgiftshöjning gjordes föregående år.
Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 20 % fr.o.m. oktober 2022.
P.g.a. nytt elavtal med Vattenfall höjs debiteringen av lägenheternas elförbrukning med 120 % från september 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 611 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 26 (26).
Under året har 3 (1) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kvarngärdet 29:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 24 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 600 000 kr. Fastigheten byggdes 1943.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	4 st
med sammanlagd yta av 1 114 kvm	2 rok	11 st
	3 rok	2 st
	4 rok	3 st
Summa bostadslägenheter		20 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg avseende alla lägenheter.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I ”likvida medel” ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. ”Kassalikviditet” visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	611	611	611	611
Låneskuld kr/kvm	2 338	2 389	2 783	2 838
Likvida medel	457	473	709	598
Kassalikviditet i %	30,3	31,0	65,2	44,0
Soliditet i %	20,3	23,1	20,4	19,3
Överskott för underhåll kr/kvm	139	146	178	147
Nettoomsättning	795	776	750	764
Resultat efter finansiella poster	-143	16	26	11
Årets resultat	-143	16	26	11
Eget kapital	698	841	823	798
varav underhållsfond	189	156	123	90
Utfört underhåll	104	0	0	0

Definitioner nyckeltal
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).
Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.
Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Boservice i Uppland AB.
Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.
Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.
Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.
Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.
Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.
Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.
Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**44 640**	**156 218**	**623 459**	**16 255**	**840 572**
Avsättning till fond för yttre underhåll		33 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-			
Balanseras i ny räkning			-16 745	-16 255	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-142 802	-142 802
Belopp vid årets utgång	**44 640**	**189 218**	**606 714**	**-142 802**	**697 770**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	606 714
Årets resultat	-142 802
Att disponera	463 912
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	33 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-104 200
Balanserat resultat	535 112
Summa	463 912

Ekonomisk ställning och resultat
Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	795 039	775 983
Summa rörelseintäkter		795 039	775 983
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-692 269	-523 071
Övriga externa kostnader	4	-3 552	-2 619
Personalkostnader och arvoden	5	-7 385	-6 008
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 522	-187 017
Summa rörelsekostnader		-896 728	-718 715
Rörelseresultat		-101 689	57 268
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		432	661
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 545	-41 674
Summa finansiella poster		-41 113	-41 013
Resultat efter finansiella poster		-142 802	16 255
Resultat före skatt		-142 802	16 255
Årets resultat		-142 802	16 255

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 843 726	3 028 243
Inventarier, verktyg och installationer	8	103 549	47 500
Summa materiella anläggningstillgångar		2 947 275	3 075 743
Summa anläggningstillgångar		2 947 275	3 075 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		906	1 350
Övriga fordringar	9	479 660	519 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 640	38 458
Summa kortfristiga fordringar		523 206	559 710
Summa omsättningstillgångar		523 206	559 710
SUMMA TILLGÅNGAR		3 470 481	3 635 453

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 640	44 640
Fond för yttre underhåll		189 218	156 218
Summa bundet eget kapital		233 858	200 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		606 714	623 459
Årets resultat		-142 802	16 255
Summa fritt eget kapital		463 912	639 714
Summa eget kapital		697 770	840 572
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 008 532	989 977
Summa långfristiga skulder		1 008 532	989 977
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 595 994	1 671 673
Leverantörsskulder		28 360	42 151
Skatteskulder		4 112	9 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	124 834	81 138
Övriga skulder	13	10 879	0
Summa kortfristiga skulder		1 764 179	1 804 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 470 481	3 635 453

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper
Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter
Avskrivningar sker enligt linjär avskrivningsplan som är beräknad på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda livslängd. Byggnaden anses vara tillräckligt avskriven.
Följande avskrivningssatser har använts:

Fastighetsförbättringar 1993	3,33 %
Fastighetsförbättringar 1998	2,00 %
Fastighetsförbättringar 2006	10,00 %
Fastighetsförbättringar 2008	2,00 %
Fastighetsförbättringar 2012	2,00 %
Solceller 2018	2,50 %

Inventarier

Tvättmaskin 2020	5,00 %
Kärlskåp 2021	10,00 %

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 1,53 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastighteten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 710 398 kronor.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter bostäder	680 652	680 652
Elintäkter	37 625	41 283
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	50 400	50 400
Överlåtelseavgift	3 588	2 373
Pantförskrivningsavgift	4 774	946
Avgift, andrahandsuthyrning	5 936	0
Övriga intäkter *	12 064	329
Summa nettoomsättning	795 039	775 983

* För högt beräknad skatt tidigare år.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	37 892	37 126
Entreprenadstäd	40 990	38 955
Besiktningskostnader	0	15 000
Snörenhållning	2 126	1 063
Förbrukningsmaterial	1 221	118
Reparationer	45 703	3 850
Elavgifter	44 315	41 903
Uppvärmning	172 792	164 246
Vatten och avlopp	55 915	49 197
Sophämtning	28 212	18 275
Fastighetsförsäkringar	26 809	25 262
Kabel-TV, bredband m.m	51 951	51 759
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	30 380	28 580
Administrativ förvaltning enligt avtal	40 574	39 462
Övriga externa tjänster, drift	6 150	7 575
Studie- och fritidsverksamhet	2 239	0
Övriga driftskostnader	800	700
Summa driftkostnader	588 069	523 071

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Underhållskostnader		
Planerat underhåll tak	65 825	0
Planerat underhåll källare	38 375	0
Summa underhållskostnader	104 200	0
Summa fastighets- och driftkostnader	692 269	523 071

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 877	0
Kontorsmaterial och liknande	0	999
Konsultarvoden	675	1 620
Summa övriga externa kostnader	3 552	2 619

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Vicevärdsarvode	0	900
Styrelsearvoden	5 175	3 100
Arvoden föreningsrevisor	300	300
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	1 910	1 708
Summa personalkostnader och arvoden	7 385	6 008

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	432	661
Räntekostnader	-41 545	-41 674
Summa finansiella poster	-41 113	-41 013

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	311 500	311 500
Fastighetsförbättringar	6 917 853	6 917 853
Ingående avskrivning på byggnader	-235 210	-235 210
Ingående avskrivning på fastighetsförbättringar	-4 104 400	-3 919 883
Årets avskrivningar, byggnadsinventarier	-184 517	-184 517
Bokförda värden byggnader	2 705 226	2 889 743
Mark	138 500	138 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	2 843 726	3 028 243
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	9 600 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärde	134 175	84 175
Årets anskaffning	65 054	50 000
Ingående avskrivningar på inventarier	-86 675	-84 175
Årets avskrivning på inventarier	-9 005	-2 500
Utgående redovisat värde	103 549	47 500

Not 9 Övriga fordringar

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
I avräkning med HSB Uppsala	457 096	473 192
Skattekonto	22 564	46 710
Summa övriga fordringar	479 660	519 902

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Kostnader för vatten och avlopp	4 700	4 577
Sophämtningskostnader	4 870	1 319
Försäkringspremier	13 831	12 979
Kabel-TV avgifter m.m.	9 731	9 645
Förvaltningsavtal	9 508	9 438
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	500
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	42 640	38 458

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Övriga skulder till kreditinstitut	2 604 526	2 661 650
Summa långfristiga skulder	2 604 526	2 661 650
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	4 829 000	4 829 000
Summa ställda säkerheter	4 829 000	4 829 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-06-30
Stadshypotek	1,89	2022-07-07	629 693
Stadshypotek	1,09	2026-07-30	114 961
Stadshypotek	1,09	2026-07-30	243 875
Stadshypotek	1,33	2026-10-30	114 048
Stadshypotek	1,66	2022-10-30	477 352
Stadshypotek	1,74	2023-03-01	471 185
Stadshypotek	1,28	2024-09-30	342 642
Stadshypotek	1,71	2024-12-01	111 614
Stadshypotek	1,14	2025-06-01	99 156
Summa			**2 604 526**
Avgår lån för omförhandling nästa räkenskapsår			-1 538 318
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-57 676
Totalt			**1 008 532**

Beräknad skuld om 5 år	2 316 146

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Löner och arvoden	4 900	4 800
Arbetsgivaravgifter	3 218	1 508
Elavgifter	0	1 889
Uppvärmningskostnader	6 851	5 914
Förutbetalda hyror och avgifter	64 884	60 107
Upplupna räntekostnader	6 606	6 920
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	86 459	81 138

Not 13 Övriga skulder

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Momsskuld	9 435	0
Övriga kortfristiga skulder	1 444	0
Summa övriga skulder	10 879	0

Uppsala 2022-10-05

Maritza Adam Åkerblom

Eeva Östberg

Ove Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-10-26.

Therése Johansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nejlikan för år 2021-2022.

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 2022 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.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nejlikan för år 2021-2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 26/10 2022

.....

Therese Johansson

Pallkragar i trädgården

Jag gillar att odla och tänker att det finns en del outnyttjad yta på baksidan i trädgården.

Var? Jag tänker att pallkragarna kan placeras antingen längs syrenhäcken mot huset bakom eller i höjd med rabatten, kanske på längden eller i en grupp. Jag tänker att de placeras med ett sådant avstånd att gräsklipparen så lätt som möjligt kommer åt att klippa överallt.

Hur? Den medlem som vill köper en pallkrage eller två och placerar ut dem enligt beslut om var de ska placeras. Den som har hand om pallkragen ansvarar och betalar för jorden, fröer/plantor, ogräsrensning men får också själv ta hand om grönsaker eller blommor som växer. När en person inte längre vill ha pallkragen eller flyttar kan den överlåtas till en ny person. Annars har man ansvar för att tömma pallkragen och ta bort den.

Vem? En person kan vara samordnare för pallkragarna, antingen den som är trädgårdsansvarig eller så görs det till ett nytt ansvarsområde. Den personen kan ansvara om det blir en kö och hjälpa till med överlåtelse av pallkragar mellan medlemmar. Den kan också säga åt samt ta bort en pallkrage om det missköts. Om ingen vill ha pallkrageplatsen sås den igen med gräsfrö.

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning
Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.
I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)
I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan,
d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond
Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet ”fond”, som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under ”kassa och bank” samt ”avräkning klientmedel” och ”i avräkning med HSB Uppsala”. Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital
Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.
För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll (”underhållsfond”) påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Nejlikan 2021/2022

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 139 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
Skuldsättning 2 338 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
Räntekänslighet 3,83 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
Energikostnad 245 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
Årsavgift 611 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se