



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Nejlikan 31 & 33 i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nejlikan 31 & 33 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-5199 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-03-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nejlikan 31	1926-01-01	1926
Nejlikan 33	1926-01-01	1926

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30

Antal	Benämning	Total yta m ²
169	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8258
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	84
23	garageplatser	0
4	lokaler (hyresrätt)	257
Totalt 197 objekt		8599

Föreningens lägenheter fördelas på: 135 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 26 st 2 rok, 3 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mia Lagerqvist	Ordförande	2021-05-25
Madeleine Eklöf	Ledamot	2022-06-01
Jon Gunnar Hagstad	Ledamot	2020-05-28
Alexander Jendi	Ledamot	2011-07-14
Jakob Svensson	Ledamot	2021-05-25
Mikael Elf	Ledamot	2020-05-28
Josefina Säfwenbergl	Suppleant	2023-06-13
Joel Ajne	Suppleant	2023-06-13

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jon Gunnar Hagstad, Alexander Jendi, Mia Lagerqvist och Mikael Elf.

Revisorer har varit: Mikael Ljung vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Elina Elf och Annelie Telford, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-18.

Föreningen har fattat beslut om antagande av nya stadgar på ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2023 samt på extra föreningsstämma den 18 september 2023. Ändringar i de nya stadgarna jämfört med tidigare stadgar har föranletts av ändringar i gällande lagstiftning.

I februari 2023 ingick styrelsen entreprenadkontrakt med Tepac Entreprenad AB, org.nr 556646-7980, för genomförande av byte av horisontella stammar i bottenvåning, källare och garage (inklusive byte av dagvattenlås). Nämda arbete har sedan utförts mellan februari och juli 2023 samt genomgick slutbesiktning i augusti 2023.

Under 2023 har föreningens förvaltare fortsatt arbetet med att åtgärda brister som uppmärksammades vid OVK-besiktning under år 2022.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att successivt köpa in nya tvättmaskiner till föreningens tvättstugor i takt med att gamla tvättmaskiner gått sönder. Inköp av nya tvättmaskiner och andra maskiner i tvättstugorna förväntas fortsätta de kommande åren.

Styrelsen har under 2023 höjt avgifterna till föreningen med 5 procent.

Från 20240101 har styresen beslutat att höja årsavgift med 10 procent.

Den senaste tiden har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Genomfört stambyte avseende horisontella stammar inklusive byte av dagvattenlås

Åtgärdande av brister avseende OVK

Inköp av två nya tvättmaskiner

Årtal	Ändamål
2021	Modernisering av samtliga hissar i föreningen
2022	OVK-besiktning
2022	Spolning av avloppsstammar

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av dagvattenbrunnar
2023	Byte av horisontella avloppsstammar
2025	Tvätt och ommålning av plåttak
2026	Byte av tvättmaskiner (pågående arbete från 2023) och torkskåp och tryckstegringspump
2024	Relining av horisontella ingjutna avloppsstammar i bottenvåning, källare och garage

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 243 och under året har det tillkommit 29 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 246.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	0	51	83	49	86
Skuldsättning, kr/kvm	2 425	2 098	2 098	1 588	1 588
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 500	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	201	180	198	179	203
Årsavgifter, kr/kvm	578	551	551	530	530
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	694	660	647	618	635
Nettoomsättning, tkr	5 944	5 679	5 564	5 268	5 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 923	-1 345	-1 109	-538	-373
Soliditet, %	32	39	40	50	51

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: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 338 544 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 0 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	228 100	0	0	228 100
Upplåtelseavgifter, kr	15 669 600	0	0	15 669 600
Underhållsfond, kr	3 679 841	0	-21 754	3 658 087
S:a bundet eget kapital, kr	19 577 541	0	-21 754	19 555 787
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 803 381	-1 345 226	21 754	-7 126 853
Årets resultat, kr	-1 345 226	1 345 226	-1 923 077	-1 923 077
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 148 607	0	-1 901 323	-9 049 930
S:a eget kapital, kr	12 428 934	0	-1 923 077	10 505 857

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 821 754 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 148 607
Årets resultat, kr	-1 923 077
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	821 754
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 049 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 049 930
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 944 319	5 663 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 743	15 124
Summa Rörelseintäkter		5 967 062	5 678 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 532 296	-5 341 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 273	-157 850
Personalkostnader	Not 6	-270 988	-267 308
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 099 561	-1 076 706
Summa Rörelsekostnader		-7 061 118	-6 843 762
Rörelseresultat		-1 094 056	-1 165 189
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 555	742
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-831 576	-180 779
Summa Finansiella poster		-829 021	-180 037
Resultat efter finansiella poster		-1 923 077	-1 345 226
Resultat före skatt		-1 923 077	-1 345 226
Årets resultat		-1 923 077	-1 345 226

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 32 062 534 30 419 555

*Summa Materiella anläggningstillgångar***32 062 534 30 419 555**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

32 063 034 30 420 055

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 675 6 091

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 850 826 1 035 079

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 316 587 291 487

*Summa Kortfristiga fordringar***1 181 088 1 332 658**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 12 503 165 197

*Summa Kassa och bank***12 503 165 197**

Summa Omsättningstillgångar

1 193 591 1 497 854

Summa Tillgångar

33 256 625 31 917 909

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 897 700	15 897 700
Fond för yttre underhåll	3 658 087	3 679 841
Summa Bundet eget kapital	19 555 787	19 577 541

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 126 853	-5 803 381
Årets resultat	-1 923 077	-1 345 226
Summa Ansamlad förlust	-9 049 930	-7 148 607

Summa Eget kapital

10 505 857 **12 428 934**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 850 000	18 036 000
Leverantörsskulder		300 621	281 860
Skatteskulder		54 086	35 839
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	257 420	253 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 288 641	882 017
Summa Kortfristiga skulder		22 750 768	19 488 975

Summa Skulder

22 750 768 **19 488 975**

Summa Eget kapital och skulder

33 256 625 **31 917 909**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 094 056 -1 165 189

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 099 561 1 076 706

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 099 561 1 076 706

Erhållen ränta 2 555 742

Erlagd ränta -742 152 -136 495

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-734 093 -224 236

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -34 281 -40 286

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 358 370 -943 149

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

324 089 -983 436

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-410 004 -1 207 671

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 742 540 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 742 540 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 2 814 000 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 814 000 0

Årets kassaflöde

-338 544 -1 207 671

Likvida medel vid årets början 1 186 040 2 393 711

Likvida medel vid årets slut 847 496 1 186 040

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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 till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 824 612	4 594 956
	Hyror lokaler	612 270	552 108
	Hyror garage och parkeringsplatser	328 054	323 813
	Hyror övrigt	2 496	6 246
	Övriga primära intäkter	180 975	200 626
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 948 407	5 677 749
	Avgiftsbortfall	-4 088	-13 953
	Hysesbortfall	0	-347
	<i>Summa</i>	-4 088	-14 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 944 319	5 663 449
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	22 743	15 124
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 743	15 124
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-500 250	-450 643
	Snö och halk-bekämpning	-12 725	-1 556
	Reparationer	-840 864	-633 910
	Planerat underhåll	-821 754	-711 310
	Försäkringskostnader	-131 659	-582 477
	EI	-186 446	-200 256
	Uppvärmning	-1 242 803	-1 110 919
	Vatten	-295 297	-239 870
	Sophämtning	-362 022	-323 936
	Fastighetsförsäkring	-307 892	-286 234
	Kabel-TV och bredband	-253 776	-242 657
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-371 311	-359 481
	Förvaltningsavtalskostnader	-200 509	-193 860
	Övriga driftkostnader	-4 988	-4 789
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 532 296	-5 341 898

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 391	-10 138
	Administrationskostnader	-44 651	-77 877
	Extern revision	-18 125	-16 750
	Medlemsavgifter	-26 700	-26 700
	Föreningsverksamhet	-18 632	-18 063
	Övriga förvaltningskostnader	-36 774	-8 322
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-158 273	-157 850
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 000	-13 000
	Övriga arvoden	-193 200	-190 400
	Sociala avgifter	-64 788	-63 908
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-270 988	-267 308
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	455	560
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 099	183
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 555	742
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-831 081	-180 304
	Övriga räntekostnader	-495	-475
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-831 576	-180 779

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 321 509	46 321 509
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 280 000	1 280 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	646 888	646 888
	Årets investeringar	2 742 540	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	50 990 937	48 248 397
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 828 842	-16 752 136
	Årets avskrivningar	-1 099 561	-1 076 706
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-18 928 403	-17 828 842
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 062 534	30 419 555
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	270 000 000	270 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 477 000	4 477 000
	<i>Summa</i>	394 277 000	394 277 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 850 000	18 744 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	20 850 000	18 744 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	834 993	1 020 843
	Övriga fordringar	15 833	14 236
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	850 826	1 035 079
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	316 587	291 487
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	316 587	291 487

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank 1		2 602	10 175
Swedbank 2		9 901	155 022
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 503	165 197

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,5%	2024-01-28	2 464 000	0
Swedbank	4,45%	2024-02-28	350 000	0
Swedbank	4,45%	2024-02-28	6 000 000	0
Swedbank	4,5%	2024-01-28	12 036 000	0
			20 850 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 850 000
Kortfristig del	20 850 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner		147 475	145 475
Inre fond		65 483	66 192
Övriga kortfristiga skulder		44 462	41 592
<i>Summa Övriga skulder</i>		257 420	253 259

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter		490 184	490 731
Upplupna räntekostnader		141 954	52 530
Övriga upplupna kostnader		656 503	338 756
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 288 641	882 017

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Nejlikan 31 & 33 i Stockholm, org.nr. 702001-5199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Nejlikan 31 & 33 i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Nejlikan 31 & 33 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Ljung
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Nejlikan 31 & 33 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIA LAGERQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 15:21:16



MADELEINE EKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:14:50



JAKOB SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:16:38



JON GUNNAR HAGSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:57:46



ALEXANDER JENDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 15:08:40



MIKAEL ELF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 18:57:05



MIKAEL LJUNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 12:37:01



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:58:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Nejlikan 31 & 33 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL LJUNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 12:29:26



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:58:42

