

Årsredovisning 2025

Brf Nejlikan 21

769607-1005



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nejlikan 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Nejlikan 21 | 2001 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 3 357 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Carl Schalling | Ordförande |
| Adam Wastå | Styrelseledamot |
| Dennis Karlsson | Styrelseledamot |
| Felix Johan Algot Edevåg Hellström | Styrelseledamot |
| Johan Gustafsson | Styrelseledamot |
| Sebastian Hansson Klinc | Styrelseledamot |
| Kristina Gardler | Suppleant |

Valberedning

Arne Georlin

Lars Löw

Sara Korlén Schalling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sverker Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Lägenhetsel - byte av elledningar i lägenheter. Samtliga lägenheter har försetts med nya centraler med automatsäkringar
Stamrening vatten och avlopp
Fastighetsel - byte av servis samt alla ledningar och elcentraler
- 2015** ● Renovering och målning av fastighetens fönster
- 2018** ● Fiber indraget i fastighet och lägenheter
Nya tvättmaskiner
- 2019** ● Åtgärder rörande fastighetens ventilation
- 2020** ● Spolning och filmning av avlopsstammar i golvbjälklag i källare
- 2021** ● Målning av fastighetens tak samt uppdatering taksäkerhet
Byte av värmeslingor i stup- och hängrännor
Ny energideklaration
- 2022** ● Byte av torkskåp och torktumlare i tvättstuga
Byte av expansionskärl i UC
Asbestsanering av rörisolering i källare
Ny underhållsplan
- 2023** ● Installation av radonsug
Fasadrenovering
Byte cirkulationspumpar VVC och värme
- 2024** ● Ytskiktsrenovering av port

Planerade underhåll

- 2026 ● Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter
- 2028 ● Målning av fönster (preliminärt)
Renovering trapphus (preliminärt)

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året gjort extra amorteringar om totalt 1,9 MSEK på föreningens lån. Utöver detta har inga väsentliga händelser med påverkan på föreningens ekonomi skett under verksamhetsåret. Föreningens ekonomi är i grunden god. Prishöjningar på taxebundna avgifter för värme, vatten, avlopp, el, sopor mm har kunnat kompenseras med indexuppräknningar på lokalhyror. Föreningen ser i nuläget inga anledningar att justera avgifterna.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal med leverantörer eller hyresgäster har genomförts under verksamhetsåret.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 076 016 | 3 032 932 | 2 912 270 | 2 723 720 |
| Resultat efter fin. poster | 1 033 879 | -738 133 | -2 479 858 | 150 479 |
| Soliditet (%) | 88 | 85 | 85 | 89 |
| Yttre fond | 388 000 | 387 000 | 2 436 957 | 2 064 389 |
| Taxeringsvärde | 129 400 000 | 129 000 000 | 129 000 000 | 129 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 360 | 360 | 360 | 360 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 29,7 | 30,1 | 31,2 | 33,5 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 708 | 3 490 | 3 529 | 2 604 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 2 046 | 2 636 | 2 666 | 1 967 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 396 | 259 | 165 | 177 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 15 | 15 | 16 | 18 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 154 | 160 | 135 | 121 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 30 | 28 | 21 | 18 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 199 | 203 | 173 | 158 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,37 | 4,62 | 4,19 | 0,66 |
| Räntekänslighet (%) | 7,52 | 9,70 | 9,81 | 7,24 |

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

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 44 636 960 | - | - | 44 636 960 |
| Upplåtelseavgifter | 8 590 631 | - | - | 8 590 631 |
| Fond, yttre underhåll | 387 000 | - | 1 000 | 388 000 |
| Balanserat resultat | 2 813 894 | -738 133 | -1 000 | 2 074 761 |
| Årets resultat | -738 133 | 738 133 | 1 033 879 | 1 033 879 |
| Eget kapital | 55 690 352 | 0 | 1 033 879 | 56 724 231 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 074 761 |
| Årets resultat | 1 033 879 |
| Totalt | 3 108 640 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 388 200 |
| Balanseras i ny räkning | 2 720 440 |
| | 3 108 640 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 076 016 | 3 032 932 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 4 | 353 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 076 020 | 3 033 285 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 336 411 | -2 752 683 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -110 143 | -111 799 |
| Personalkostnader | 10 | -34 568 | -88 164 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -294 855 | -409 829 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 775 978 | -3 362 475 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 300 042 | -329 191 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 338 | 11 369 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -272 501 | -420 312 |
| Summa finansiella poster | | -266 163 | -408 943 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 1 033 879 | -738 133 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 033 879 | -738 133 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 63 039 382 | 63 334 238 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Pågående projekt | | 45 100 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 63 084 482 | 63 334 238 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 63 084 482 | 63 334 238 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 130 837 | 147 786 |
| Övriga fordringar | 14 | 190 695 | 213 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 165 653 | 162 038 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 487 185 | 310 037 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 211 246 | 1 981 302 |
| Summa kassa och bank | | 1 211 246 | 1 981 302 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 698 431 | 2 291 339 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 64 782 913 | 65 625 577 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 53 227 591 | 53 227 591 |
| Fond för yttre underhåll | | 388 000 | 387 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 53 615 591 | 53 614 591 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 074 761 | 2 813 894 |
| Årets resultat | | 1 033 879 | -738 133 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 108 640 | 2 075 761 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 56 724 231 | 55 690 352 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | 500 | 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 500 | 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18 | 6 866 762 | 8 850 000 |
| Leverantörsskulder | | 105 633 | 89 119 |
| Skatteskulder | | 384 620 | 376 570 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 157 185 | 62 485 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 543 983 | 556 551 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 058 183 | 9 934 725 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 64 782 913 | 65 625 577 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 300 042 | -329 191 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 294 855 | 409 829 |
| | 1 594 897 | 80 639 |
| Erhållen ränta | 6 338 | 11 369 |
| Erlagd ränta | -295 196 | -433 918 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 306 039 | -341 910 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -177 148 | -107 979 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 129 391 | 23 483 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 258 282 | -426 406 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -45 100 | 1 198 246 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -45 100 | 1 198 246 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 12 554 |
| Amortering av lån | -1 983 238 | -112 554 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 983 238 | -100 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -770 056 | 671 840 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 981 302 | 1 309 462 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 211 246 | 1 981 302 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nejlikan 21 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 | 0,50 % |
| Fastighetsförbättringar | 1,50 % |

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 1 724 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

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 912 696 | 912 696 |
| Hysesintäkter, lokaler | 961 509 | 947 000 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 971 376 | 956 316 |
| Deb. fastighetsskatt | 55 872 | 54 320 |
| Deb. fastighetsskatt, moms | 66 096 | 64 260 |
| Värme | 99 392 | 98 144 |
| Övriga intäkter | 2 875 | 196 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 200 | 0 |
| Summa | 3 076 016 | 3 032 932 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------|------------|
| Öres- och kronutjämning | 4 | 4 |
| Övriga intäkter | 0 | 349 |
| Summa | 4 | 353 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Fastskötsel/teknisk förv arvode | 50 242 | 49 680 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 2 607 |
| Städning | 27 320 | 6 904 |
| Besiktningkostnader | 7 354 | 16 154 |
| Brandskydd | 2 110 | 0 |
| Hiss serviceavtal | 5 340 | 5 784 |
| Besiktning och service | 11 245 | 10 207 |
| Trädgårdsarbete | 2 032 | 7 579 |
| Summa | 105 643 | 98 915 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer | 4 179 | 31 110 |
| Bostäder VVS | 0 | 10 064 |
| Tvättstuga | 0 | 2 468 |
| Trapphus/port/entr | 6 315 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 4 001 | 14 750 |
| VA | 1 479 | 0 |
| El | 7 093 | 0 |
| Hissar | 2 040 | 43 352 |
| Staket/grind/terrass | 10 096 | 0 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0 | 176 096 |
| Summa | 35 203 | 277 840 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------|------------------|
| Fasader | 0 | 1 198 246 |
| Summa | 0 | 1 198 246 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 50 208 | 50 078 |
| Uppvärmning | 517 452 | 536 595 |
| Vatten | 99 340 | 93 124 |
| Sophämtning | 111 252 | 96 275 |
| Summa | 778 252 | 776 072 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 102 645 | 96 989 |
| Bredband/Kabeltv | 118 948 | 115 720 |
| Fastighetsskatt | 195 720 | 188 900 |
| Summa | 417 313 | 401 609 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 34 098 | 36 469 |
| Programvaror | 1 200 | 1 200 |
| Revisionsarvoden | 13 905 | 12 672 |
| Ekonomisk förvaltning | 55 091 | 56 373 |
| Bankkostnader | 3 254 | 3 255 |
| Tillsynsavgifter Myndigheter | 2 595 | 1 830 |
| Summa | 110 143 | 111 799 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 26 304 | 67 087 |
| Sociala avgifter | 8 264 | 21 077 |
| Summa | 34 568 | 88 164 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 265 209 | 411 520 |
| Övriga räntekostnader | 7 292 | 8 792 |
| Summa | 272 501 | 420 312 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 71 397 484 | 71 397 484 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 71 397 484 | 71 397 484 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -8 063 246 | -7 653 417 |
| Årets avskrivning | -294 855 | -409 829 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -8 358 102 | -8 063 246 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 63 039 382 | 63 334 238 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>24 228 974</i> | <i>24 228 974</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 47 800 000 | 40 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 81 600 000 | 89 000 000 |
| Summa | 129 400 000 | 129 000 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 99 572 | 99 572 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 99 572 | 99 572 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -99 572 | -99 572 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -99 572 | -99 572 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------|----------------|------------|
| Skattekonto | 190 695 | 213 |
| Summa | 190 695 | 213 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 38 775 | 39 889 |
| Försäkringspremier | 108 093 | 103 378 |
| Förvaltning | 18 785 | 18 771 |
| Summa | 165 653 | 162 038 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2025-02-05 | 2,90 % | 3 314 759 | 3 339 759 |
| Stadshypotek | 2025-02-05 | 2,90 % | 1 552 003 | 2 510 241 |
| Stadshypotek | 2026-02-19 | 2,90 % | 2 000 000 | 3 000 000 |
| Summa | | | 6 866 762 | 8 850 000 |
| Varav kortfristig del | | | 6 866 762 | 8 850 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 366 762 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 53 916 | 51 205 |
| Uppkost städ | 3 452 | 0 |
| El | 4 581 | 5 385 |
| Uppvärmning | 72 126 | 71 815 |
| Utgiftsräntor | 28 804 | 51 499 |
| Vatten | 16 836 | 15 462 |
| Sociala avgifter | 11 783 | 11 468 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 352 485 | 349 717 |
| Summa | 543 983 | 556 551 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 26 910 000 | 26 910 000 |

NOT 19, PÅGÅENDE PROJEKT

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------|------------|
| Ingående balans | 0 | 1 198 246 |
| Årets investeringar | 50 000 | 0 |
| Omfört till Byggnad | -4 900 | -1 198 246 |
| Summa pågående arbeten | 45 100 | 0 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har i Januari 2026 erhållit drygt 755.000 SEK i återbetalning från Skatteverket efter yrkande av ytterligare momsavdrag.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Stockholm

Adam Wastå
Styrelseledamot

Carl Schalling
Ordförande

Dennis Karlsson
Styrelseledamot

Felix Johan Algot Edevåg Hellström
Styrelseledamot

Johan Gustafsson
Styrelseledamot

Sebastian Hansson Klinc
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.03.2026 07:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 11:11

DOCUMENT ID:

BkADPUrc-g

ENVELOPE ID:

SkavP8rcZg-BkADPUrc-g

DOCUMENT NAME:

Brf Nejlikan 21, 769607-1005 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:

2ff71a0a7633d57aab2c7aa6c586216d50002a41a5827a
df893f1188e0d95a2288d6d5578f1fde9ff66fb995008b53
a7a230555a678477225616b3cbe37221eb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. DENNIS KARLSSON karlssond4@gmail.com |  Signed Authenticated | 16.03.2026 11:14 16.03.2026 11:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.191.153.32 |
| 2. JOHAN STIG GUNNAR GU STAFSSON johangu84@gmail.com |  Signed Authenticated | 16.03.2026 12:16 16.03.2026 12:15 | eID Low | Swedish BankID IP: 147.161.151.101 |
| 3. ADAM WASTÅ adam@wasta.se |  Signed Authenticated | 16.03.2026 20:09 16.03.2026 20:08 | eID Low | Swedish BankID IP: 185.181.218.128 |
| 4. Felix Johan Algot Edevåg Hellström fehellstrom@gmail.com |  Signed Authenticated | 16.03.2026 20:25 16.03.2026 20:25 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.102.133.137 |
| 5. CARL SCHALLING spraycarl@gmail.com |  Signed Authenticated | 16.03.2026 23:04 16.03.2026 23:03 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.31.63 |
| 6. SEBASTIAN HANSSON K LINC sebastian.hansson1@gmail.com |  Signed Authenticated | 20.03.2026 17:43 20.03.2026 17:42 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.234.80.234 |
| 7. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se |  Signed Authenticated | 21.03.2026 07:40 21.03.2026 07:39 | eID Low | Swedish BankID IP: 188.149.207.32 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21,
769607-1005**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Nejlikan 21** för år 2025.

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 inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 2025-12-31 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 **Brf Nejlikan 21**, för år 2025.

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
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.03.2026 07:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 11:11

DOCUMENT ID:

BJRPv8r9WI

ENVELOPE ID:

r1xawP8Hc-e-BJRPv8r9WI

DOCUMENT NAME:

RB Nejlikan 21.pdf

2 pages

SHA-512:

956a3d5360b8c3ede4e0d02f9978cef7008f1191ec2198
4314a11c89f28139824e91d953e831bd5203075cc1cc84
0e0777e7d74b26c7e7a7f88c51a1a152c68f

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se | Signed | 21.03.2026 07:40 | eID | Swedish BankID |
| | Authenticated | 21.03.2026 07:40 | Low | IP: 188.149.207.32 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed