



Årsredovisning Brf Nejlikan 2 i Borås

Org. nr 769626-1572

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Nejlikan 2 i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås Stad, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Eva Sjölin	ledamot ordförande
Teija Fredenlund	ledamot
Marcus Karlsson	ledamot
Carina Madstrand	ledamot
Jan-Peter Nilsson	ledamot
Hans Emanuelsson	suppleant
Johan Nilsson	suppleant
Carl Bengtsson	revisor, föreningsvald
Ingemar Karlsson	revisorsuppleant, föreningsvald
Rolf Byström	valberedning
Håkan Klasson	valberedning

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-15 och kungjordes 2018-08-17.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Nejlikan 3 som är en flerbostadsfastighet med 66 st lägenheter vilka upplåtes med bostadsrätt. Fastighetens nybyggnads och värdeår är 2015.

Föreningen disponerar genom dotterbolaget Nakiljen Garage 2 AB del av garage i närliggande fastighet.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
16	2 rum och kök	823
44	3 rum och kök	3 128
<u>6</u>	4 rum och kök	<u>468</u>
66 st		4 419 kvm

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också ansvarsförsäkring för styrelse och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Fastigheten sköts från och med 2022-01-01 av Riksbyggen.

Föreningen har installerat laddplatser för el- och hybridbilar i föreningens garage.

Föreningen har även bytt ut kompressorn i värmepumpen.

Ekonomi

För att spara på kostnader har föreningen gått över all gemensam belysning och ändrat så att allt är tidinställt för att lysa så lite tid som möjligt. Sammantaget visar årets resultat på ett positivt kassaflöde med ett bra resultat före avskrivningar och efter reglering av kortfristiga skulder och fordringar.

Kapitaltillskott	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Amortering enligt plan	800 000 kr	800 000 kr	800 000 kr	800 000 kr	941 892 kr
Extra Amortering	<u>0 kr</u>	<u>700 000 kr</u>	<u>700 000 kr</u>	<u>800 000 kr</u>	<u>964 527 kr</u>
Summa kapitaltillskott	800 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 600 000 kr	1 906 419 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Ägarförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i dotterbolaget Nakiljen Garage AB.

Dotterbolaget administrerar uthyrning av garageplatser till de boende.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB

Riksbyggen

Borås Elnät AB

Borås Energi och Miljö AB

Schindler Hiss AB

AB Sappa

Länsförsäkringar Älvsborg

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

El

Fjärrvärme, vatten, avlopp och avfallshantering

Hissar

KabelTv och bredband

Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 st (föregående år 6 st) av föreningens bostäder överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 554	3 562	3 553
Resultat efter finansiella poster	195	299	251
Soliditet (%)	65	65	64
Driftsnetto (tkr)	1 925	2 022	2 098
Årsavgift (kr/kvm)	744	744	748
Lån (kr/kvm)	10 262	10 443	10 738

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 960 000	1 020 000	1 598 076	298 739	86 876 815
Disposition av föregående års resultat:		198 000	100 739	-298 739	0
Årets resultat				195 196	195 196
Belopp vid årets utgång	83 960 000	1 218 000	1 698 815	195 196	87 072 011

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 698 815
årets vinst	195 196
	1 894 011

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	315 600 1 578 411 1 894 011
---	--

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar med 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 533 600 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 554 497	3 561 626
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 554 497	3 561 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 404 643	-1 331 242
Övriga externa kostnader	4	-153 906	-151 508
Personalkostnader	5	-71 369	-57 008
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 205 656	-1 239 347
Summa rörelsekostnader		-2 835 574	-2 779 105
Rörelseresultat		718 923	782 522
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 320	420
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-30 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-495 047	-484 203
Summa finansiella poster		-523 727	-483 783
Resultat efter finansiella poster		195 196	298 739
Resultat före skatt		195 196	298 739
Årets resultat		195 196	298 739

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

131 854 619

133 060 275

Summa materiella anläggningstillgångar

131 854 619

133 060 275

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda
företag

9

50 000

50 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

50 000

50 000

Summa anläggningstillgångar

131 904 619

133 110 275

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

303 105

264 435

Övriga fordringar

561 707

21 981

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

79 941

32 574

Summa kortfristiga fordringar

944 753

318 990

Kassa och bank

Kassa och bank

533 796

327 622

Summa kassa och bank

533 796

327 622

Summa omsättningstillgångar

1 478 549

646 612

SUMMA TILLGÅNGAR

133 383 168

133 756 887

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

83 960 000

83 960 000

Fond för yttre underhåll

1 218 000

1 020 000

Summa bundet eget kapital

85 178 000

84 980 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 698 815

1 598 076

Årets resultat

195 196

298 739

Summa fritt eget kapital

1 894 011

1 896 815

Summa eget kapital

87 072 011

86 876 815

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

11

44 549 581

32 160 581

Summa långfristiga skulder

44 549 581

32 160 581

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

800 000

13 989 000

Leverantörsskulder

196 406

17 654

Övriga skulder

82 875

52 875

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

682 295

659 962

Summa kortfristiga skulder

1 761 576

14 719 491

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

133 383 168

133 756 887

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		195 196	298 739
Avskrivningar		1 205 656	1 239 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 400 852	1 538 086
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-38 670	-259 665
Förändring av kortfristiga fordringar		-587 093	-42 462
Förändring av leverantörsskulder		178 752	-65 256
Förändring av kortfristiga skulder		52 333	154 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 006 174	1 325 593
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-800 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	-1 500 000
Årets kassaflöde		206 174	-174 407
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		327 622	502 030
Likvida medel vid årets slut		533 796	327 623

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 288 000	3 288 000
Hyra parkeringsplatser	24 000	24 000
Hyra garagelokal	211 500	211 500
Övernattningsslägenhet, bastu och relax	17 900	9 700
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 015	12 350
Överlåtelseavgifter	7 230	4 760
Pantsättningsavgifter	3 850	5 712
Övriga intäkter	2	5 604
	3 554 497	3 561 626

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	188 606	135 668
Hisskostnader	125 975	110 906
Gymkostnader	11 807	0
Elkostnader	249 199	166 277
Fjärrvärme	225 519	315 626
Vatten o avlopp	181 200	229 362
Renhållning o sophämtning	133 829	146 784
Löpande underhåll	139 909	99 380
Fastighetsförsäkringar	49 804	45 828
Kabel-TV	98 794	80 716
Trädgårdsskötsel	0	694
	1 404 642	1 331 241

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ek.förvaltning enligt avtal	114 788	103 333
Bankkostnader	4 276	3 294
Pantsättningsavgifter	4 377	5 712
Överlåtelseavgifter	3 624	4 760
Advokatkostnader	0	12 210
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	26 841	22 199
	153 906	151 508

Not 5 Arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvoden	53 952	53 949
Arvode valberedning	1 452	1 600
Revisorarvode	2 282	2 282
Sociala avgifter*	12 983	-1 623
Lön utöver styrelsearvode	700	800
	71 369	57 008

*Sociala avgifter 2021 uppgår till +12 845 kr. Det negativa resultatet beror på en korrigerings av sociala avgifter 2020 (- 14 468 kr).

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	495 047	484 143
Övriga räntor	0	60
	495 047	484 203

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 060 000	141 060 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 060 000	141 060 000
Ingående avskrivningar	-7 999 725	-6 794 069
Årets avskrivningar	-1 205 656	-1 205 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 205 381	-7 999 725
Utgående redovisat värde	131 854 619	133 060 275
Taxeringsvärden byggnader	82 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	23 200 000	19 200 000
	105 200 000	85 200 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	58 179 400	58 179 400
	58 179 400	58 179 400

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Inköp	30 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 000	50 000
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-30 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	0
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Av årets nedskrivningar avser 30 000 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

Ett ovillkorat aktieägartillskott har skett till Nakiljen 2 Garage AB för att täcka upp aktiebolagets negativa resultat.

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare fem år efter balansdagen	41 349 581	42 149 581
	41 349 581	42 149 581

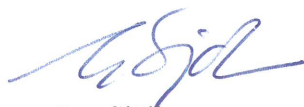
Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

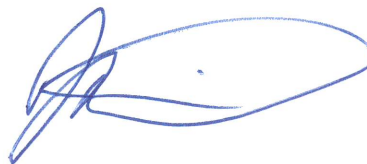
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken lån 465383	3,95	2027-12-01	12 389 000	13 189 000
Handelsbanken lån 541000	0,96	2024-12-01	10 289 000	10 289 000
Handelsbanken lån 633198	0,69	2025-12-01	10 089 000	10 089 000
Handelsbanken lån 718111	1,08	2026-12-01	12 582 581	12 582 581
Amortering år 2022 av långfristig skuld			-800 000	-800 000
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			0	-13 189 000
			44 549 581	32 160 581
 Kortfristig del av långfristig skuld			 800 000	 13 989 000

*Lån som villkorsändras under år 2023 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Borås ~~2022~~ - 2023-03-21



Eva Sjölin
Ordförande



Jan-Peter Nilsson



Teija Fredenlund



Marcus Karlsson

Carina Madstrand



Min revisionsberättelse har lämnats



Carl Bengtsson
Föreningsvald revisor