



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Nejlikan i Skellefteå
794700-0233

2021-01-01 - 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Nejlikan i Skellefteå, 794700-0233 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nejlikan 3 och Prästkragen 18. På fastigheten Nejlikan 3 uppfördes under 1959 två hus med adress Morögatan 32 A-B, Rosgatan 23. På fastigheten Prästkragen 18 uppfördes under 1961 två hus med adress Rosgatan 11 A-C, Ängesvägen 4 A-C. På fastigheten har 18 stycken garage, 5 stycken carport, och 33 bilplatser med motorvärmare uppförts.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	15	533
2 rum och kök	24	1 349
3 rum och kök	11	819
4 rum och kök	7	632
5 rum och kök	1	130
Bostäder	58	3 463
Lokaler	2	321
Total yta	2	3 784

Underhåll

Gjorda underhåll och investeringar

1985	Markanläggning p-plats	2014	Nya balkonger Morög 32 A, Rosg 23
1991	Stambyte	2015	Nytt soprum för Rosgatan 23 och Morögatan 32
1994	Fönster	2016	Tvättmaskin
1995	Fönster	2017	Tvättmaskin
1996	Takbyte	2017	Garageportar
2002	Dörrbyte	2017	Byte kulvert för värmeöverföring mellan husen
2004	Dörrbyte	2018	Renovering fönster garage Rosgatan/Ängesvägen
2008	Elombyggnad, gemensam elmätning	2018	Nya förråd Morögatan 32
2011	Nya balkonger Ängesv 4, Rosg 11	2019	Underhåll av markytor, asfaltering
2013	Tvättmaskin	2020	Ny fjärrvärmecentral ängesvägen 4/Rosgatan 23
		2021	Byte radiatorventiler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt radiatorventiler och termostater i samtliga radiatorer. Föreningen har även byggt nya entrebroar på Ängesvägen.

Styrelsen genomför regelbundet den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen har en underhållsplan. De närmsta åren planeras målning av trapphus och installation av laddstolpar.



Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var 1 januari 2014 med 2,7 % samt hyra för lokaler med 3,5%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2012 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 719 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 400 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Thorwald Renström	ordförande
Per-Olov Eklund	sekreterare
Joel Strid	ledamot
Tomas Marklund	ledamot

Suppleanter

Jan Eriksson
Lars-Åker Varg

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per-Olov Eklund och Thorwald Renström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Per Hogby samt EY.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med Thorwald Renström som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-07. Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	A3
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 71 (71) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Om TK Poo JS

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 904	2 915	2 935	2 928	2 890
Resultat efter fin.poster i tkr	329	439	-1 706	302	283
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	719	719	719	719	719
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	540	543	540	522	550
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 707	1 881	1 923	1 565	1 600
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,3	1,5	1,4	1,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	744	735	722	1 268	1 281
Sparande, kr/m2 totalyta*	177	187	185	218	185
Soliditet i %**	39,8	36	33,2	46,3	44,1

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 459 201 kr. Under året har föreningen amorterat 658 604 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 10 år.

Im Tke ~~JS~~ JS

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	206 600	86 774	2 782 774	934 222	439 162
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-09				439 162	-439 162
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-72 165	72 165	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			103 000	-103 000	
Årets resultat					328 666
Vid årets slut	206 600	86 774	2 813 609	1 342 549	328 666

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 342 549
Årets resultat	328 666
Totalt att disponera	1 671 215

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 671 215**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Em Tbe PDE JS

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 903 743	2 915 475
Övriga rörelseintäkter	3	12 218	55 742
		<u>2 915 961</u>	<u>2 971 217</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 045 568	-2 068 134
Underhåll	5	-72 165	-
Övriga externa kostnader	6	-54 662	-20 527
Personalkostnader	7	-64 348	-85 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-267 448	-266 873
		<u>-2 504 191</u>	<u>-2 440 769</u>
Rörelseresultat		411 770	530 448
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	138	192
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-83 242	-91 478
		<u>-83 104</u>	<u>-91 286</u>
Resultat efter finansiella poster		328 666	439 162
Resultat före skatt		328 666	439 162
Årets resultat		328 666	439 162

fm Tke PAB JS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	10 458 754	10 491 618
		<u>10 458 754</u>	<u>10 491 618</u>
Summa anläggningstillgångar		10 458 754	10 491 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 682	119
Avräkning HSB Norr ek för		1 393 217	1 757 861
Övriga fordringar	12	18 990	29 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	128 777	98 364
		<u>1 543 666</u>	<u>1 885 347</u>
Summa omsättningstillgångar		1 543 666	1 885 347
SUMMA TILLGÅNGAR		12 002 420	12 376 965

Em Tle ~~103~~ JS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		293 374	293 374
Yttre underhållsfond		2 813 609	2 782 774
		<u>3 106 983</u>	<u>3 076 148</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 342 549	934 222
Årets resultat		328 666	439 162
		<u>1 671 215</u>	<u>1 373 384</u>
Summa eget kapital		4 778 198	4 449 532
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	6 306 097	6 014 201
		<u>6 306 097</u>	<u>6 014 201</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	153 104	1 103 604
Leverantörsskulder		125 264	182 211
Aktuell skatteskuld		17 258	38 618
Fond för inre underhåll		265 502	250 271
Övriga skulder	16	960	-1 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	356 037	340 148
		<u>918 125</u>	<u>1 913 232</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 002 420	12 376 965

km T&K P&S JS

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,77 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsvgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Om The PO JS

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	2 490 900	2 490 900
Hysesintäkter	242 798	240 240
Intäkter el	81 407	86 989
Intäkter bredband	105 600	105 600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 134	15 842
	<u>2 927 839</u>	<u>2 939 571</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-24 096	-24 096
	<u>2 903 743</u>	<u>2 915 475</u>

Not 3 Övriga rörelscintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Andrahandsuthyrningar mm	12 218	55 742
	<u>12 218</u>	<u>55 742</u>

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	258 500	330 792
Snöröjning och halkbekämpning	1 799	
Reparationer	32 424	64 838
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	182 974	169 368
Uppvärmning	577 001	524 376
Vatten	242 375	270 643
Renhållning	84 447	88 253
Förvaltningskostnader	338 991	308 145
Försäkring	66 062	63 907
Fastighetsskatt/avgift	89 938	86 866
Kommunikation och media		
Datakommunikation	114 125	104 760
Kabel-TV	56 932	56 186
	<u>2 045 568</u>	<u>2 068 134</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll markytor, broar	72 165	
	<u>72 165</u>	

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	19 949	13 304
Telefon och porto mm	864	
Kundförluster	74	105
Bankkostnader, konsultarvode	29 359	3 954
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	4 416	3 164
	<u>54 662</u>	<u>20 527</u>

Am The PPS JS

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	56 616	76 030
Sociala kostnader förtroendevalda	7 732	9 205
	<u>64 348</u>	<u>85 235</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
	<u>64 348</u>	<u>85 235</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	257 377	256 803
Markinventarier	10 071	10 070
	<u>267 448</u>	<u>266 873</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	138	192
	<u>138</u>	<u>192</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	83 242	91 478
	<u>83 242</u>	<u>91 478</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	14 746 311	14 512 154
-Årets anskaffningar, radiatorventiler	234 584	
-Förra årets anskaffningar, fjärrvämecentraler		234 157
	<u>14 980 895</u>	<u>14 746 311</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar</i>		
-Vid årets början	346 255	346 255
	<u>346 255</u>	<u>346 255</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 700 448	-4 433 575
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-267 448	-266 873
	<u>-4 967 896</u>	<u>-4 700 448</u>
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	<u>10 359 254</u>	<u>10 392 118</u>
Bokfört värde mark	<u>99 500</u>	<u>99 500</u>
	10 458 754	10 491 618
Taxeringsvärde byggnader:	20 482 000	20 482 000
Taxeringsvärde mark:	6 098 000	6 098 000
Värderår:	1958/1959	1958/1959

Handwritten signatures:

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	18 990	29 003
	18 990	29 003

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Gemensamhetsel	16 332	17 865
Kabel-TV	14 652	14 232
Bredband	8 475	8 475
Fastighetsförsäkring	55 816	54 904
Bevakningstjänster	3 023	2 888
Vatten	10 870	
Egenkontroll	6 829	
Underhållsplan	6 346	
Renhållning	5 282	
Moms	1 152	
	128 777	98 364

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2024-04-30	1,07 %	856 562	870 566
Stadshypotek	2028-09-01	1,21 %	1 923 750	1 980 750
Stadshypotek	2024-12-30	1,02 %	566 389	587 989
Stadshypotek	2027-09-01	1,08 %	1 432 500	1 462 500
Swedbank	2030-12-20	1,23 %	1 235 000	1 250 000
Swedbank	2029-12-20	1,66	445 000	966 000
Totala skulder på bokslutsdagen			6 459 201	7 117 805
Nästa års amortering			-153 104	-158 604
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-654 416	-654 416
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 651 681	6 304 785
Totala skulder på bokslutsdagen			6 459 201	7 117 805
Avgår kortfristig del			-153 104	-1 103 604
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 306 097	6 014 201

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	153 104	158 604
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	945 000
	153 104	1 103 604

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
HSB Norr, påminnelseavgifter	960	-1 620
	960	-1 620

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	8 296	8 562
Förutbetalda avgifter/hyror	232 735	242 701
Revision, PWC	17 000	17 000
El	19 056	-
Fjärrvärme	78 951	-
El		11 598
Fjärrvärme		60 287
Övrigt		-
	<hr/>	<hr/>
	356 037	340 148

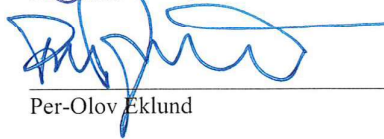
Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	7 637 000	7 637 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 637 000	7 637 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

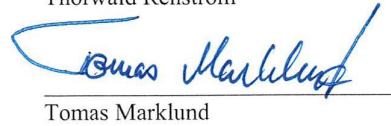
U m THe P28 JS

Skellefteå 2022-^{04 26}.....



Joel Strid

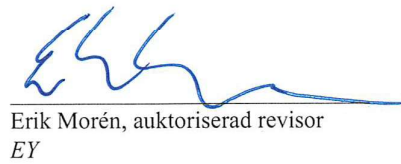

Per-Olov Eklund


Thorwald Renström


Tomas Marklund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-^{05 03}.....


Per Hogby
Av föreningen vald revisor


Erik Morén, auktoriserad revisor
EY

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringsför nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå, org.nr 764700-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå för år 2021 (räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31).

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Nejlikan i Skellefteå för år 2021 (räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skellefteå den 3/5 2022

Ernst & Young AB


Erik Morén
Auktoriserad revisor


Per Hogby
Förtroendevald revisor