

Årsredovisning

Brf Nejlikan 2

769606-4448

Styrelsen för Brf Nejlikan 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Nejlikan 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Nejlikan 2, består av tre stycken flerbostadshus. En av byggnaderna uppfördes 2002/2003 och innehåller, efter en sammanslagning av två lägenheter under 2014, 12 stycken bostäder och en lokal. De två andra byggnaderna byggdes om 2002/2003 och innehåller 8 respektive 6 stycken bostäder. Totalt antal bostadslägenheter uppgår därmed till 26 st. De hus som byggdes om, uppfördes ursprungligen i slutet av 1800-talet och har kulturhistoriskt klassificerats som q-märkta, vilket bl.a. innebär att fasaden måste bibehållas i ursprungligt skick. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Den totala bostadsarean uppgår till 1 965 kvm. Lokalen har en uthyrningsbar area om 60 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 110 384 000 kr, varav markvärdet motsvarar 63 835 000 kr och byggnadsvärdet 46 549 000 kr. Fastigheten har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. För trappstädning ansvarade Smart Förvaltning AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-28 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Adam Myhrman	Ordförande
Per Lundholm	Ledamot
Roland Nilsson	Ledamot
Jakob Åkerlind	Ledamot
Richard Trojmar	Ledamot
Magnus Janson	Suppleant
Per Sjödin	Suppleant
Aleksandra Dylidina	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Borev Revision AB
Borev Revision AB

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Jens Nilsson
Annica Nordström

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 40 (37) medlemmar. Siffrorna inom parantes visar siffrorna från föregående år. 6 (2) medlemmar har tillkommit och 3 (2) medlemmar har lämnat föreningen. Under året har 6 (1) bostadsrätter överlåtits.

En lokal hyrs ut med hyresrätt.

Andrahandsuthyrning är endast tillåten efter att styrelsen har givit sitt samtycke i enlighet med föreningens stadgar. Ansökan ska göras skriftligen. Eventuell andrahandsuthyrning beviljas endast för en period om maximalt ett år. Därefter måste ny ansökan göras.

Föreningen har en hemsida, www.nejlikan2.se, med information om föreningen.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-09.

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2002-12-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2024.

Installerat nytt nyckelsystem i LOQ i samtliga dörrar gällande fastigheten (inte lägenheter) för 126 000 kronor.

Rénoverat och uppgraderat hissen i port 54 för ca 275 000 kronor.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 496	1 425	1 343	1 338	1 337
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 039	-819	-795	-883	-618
Soliditet, %	82	82	82	83	83
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	675	642	612	612	612
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	88	89			
Skuldsättning/kvm, kr	7 581	7 581	7 813	7 813	7 965
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 813	7 813	7 813	7 813	7 965
Sparande/kvm, kr	167	163			
Räntekänslighet, %	11,58	12,16	12,77	12,77	
Energikostnad/kvm, kr	243	239	202	198	173
Eget kapital, tkr	71 580	72 619	73 438	74 233	75 116
Taxeringsvärde, tkr	110 384	110 384	110 384	94 781	94 781
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	2 634	2 491			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	13,91	13,91	13,91	16,20	16,51
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	0,85	0,84	0,90	0,90
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	163	63			
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	95	74			
Antal överlåtelse, bostäder	6	1	0	3	6
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	110 120	101 639	0	112 500	97 878

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total boyta. Kostnaden för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 704 000	15 926 000	2 604 948	-8 796 881	-818 853
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-818 853	818 853
Förändring av yttre fond			138 209	-138 209	
Årets resultat					-1 039 270
Belopp vid årets utgång	63 704 000	15 926 000	2 743 157	-9 753 943	-1 039 270

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 753 943
Årets resultat	-1 039 270
<i>Summa</i>	<i>-10 793 213</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	331 000
Anspråktagande av yttre fond	-420 892
Balanseras i ny räkning	-10 703 321
<i>Summa</i>	<i>-10 793 213</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 496 089	1 424 527
Övriga rörelseintäkter	2	9 450	—
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 505 539	1 424 527
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 432 556	-1 166 224
Personalkostnader	8	-5 994	-3 989
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-956 000	-956 000
Summa rörelsekostnader		-2 394 550	-2 126 213
Rörelseresultat		-889 011	-701 686
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 834	3 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 224	9 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 317	-130 272
Summa finansiella poster		-150 259	-117 167
Resultat efter finansiella poster		-1 039 270	-818 853
Resultat före skatt		-1 039 270	-818 853
Årets resultat		-1 039 270	-818 853

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	86 330 871	87 286 871
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		18 638	18 638
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>86 349 509</i>	<i>87 305 509</i>
Summa anläggningstillgångar		86 349 509	87 305 509
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 078	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	87 040	70 657
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>88 118</i>	<i>70 823</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		–	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>–</i>	<i>300 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		935 752	685 536
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>935 752</i>	<i>685 536</i>
Summa omsättningstillgångar		1 023 870	1 056 359
SUMMA TILLGÅNGAR		87 373 379	88 361 868

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 704 000	63 704 000
Upplåtelseavgifter		15 926 000	15 926 000
Fond för yttre underhåll		2 743 157	2 604 948
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>82 373 157</i>	<i>82 234 948</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 753 943	-8 796 881
Årets resultat		-1 039 270	-818 853
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-10 793 213</i>	<i>-9 615 734</i>
Summa eget kapital		71 579 944	72 619 214
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	9 834 000	9 834 000
Summa långfristiga skulder		9 834 000	9 834 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	5 517 750	5 517 750
Leverantörsskulder		272 062	247 817
Skatteskulder		5 958	5 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 665	137 338
Summa kortfristiga skulder		5 959 435	5 908 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 373 379	88 361 868

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-889 011	-701 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	956 000	956 000
Erhållen ränta	16 224	9 505
Erhållen utdelning	3 834	3 600
Erlagd ränta	-170 317	-130 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-83 270	137 147
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	282 705	-304 352
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	50 781	126 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	250 216	-40 684
Årets kassaflöde	250 216	-40 684
Likvida medel vid årets början	685 536	726 219
Kursdifferens i likvida medel	-	1
Likvida medel vid årets slut	935 752	685 536

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,07	93

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter bostäder	1 325 604	1 262 479
	Hýresintäkter, lokal	140 218	131 639
	Debiterad fastighetsskatt lokal	17 840	17 840
	Avgift andrahandsupplåtelse bostad	12 492	12 548
	Kron- och öresutjämning	-65	21
	Summa	1 496 089	1 424 527

I årsavgiften ingår bland annat uppvärmning, vatten, TV och bredband. För hushållselen har medlemmarna egna abonnemang.

Årsavgifterna höjdes med 5 % 1 januari 2024.

Not 2	Övriga intäkter	2024	2023
	Nycklar	9 450	–
	Summa	9 450	–

Not 3	Driftkostnader	2024	2023
	Kostnader för städdagar	714	1 855
	Trappstädning	42 548	40 707
	Hissar, besiktning	7 550	5 176
	Hissar, service- och larmavtal	17 421	17 823
	Fastighetsel	76 562	60 341
	Uppvärmning	353 593	344 886
	Vatten	61 152	77 807
	Avfallshantering	81 124	78 286
	Fastighetsförsäkring	41 372	37 422
	Försäkringsersättning	–	-16 713
	Kabel-tv	9 240	8 686
	Bredband	55 452	55 452
	Övriga serviceavtal	5 516	5 298
	Summa	752 244	717 026

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	4 806	–
	Förbruknings- och kontorsmaterial	906	–
	Telefoni, hemsida och porto	6 658	7 446
	Revisionsarvode	17 325	17 875
	Kostnader för styrelsemöten	12 384	16 214
	Ekonomisk förvaltning	71 327	69 575
	Övriga administrationskostnader	8 320	2 083
	Bankkostnader	3 062	2 666
	Förenings-/medlemsavgifter	5 681	5 730
	Summa	130 469	121 589

Kostnader för styrelsemöten avser styrelsemiddagar. Förenings-/medlemsavgifter avser medlemskap hos Fastighetsägarna.

Not 5	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
	Bostad/hyreslokal	6 931	–
	El	10 742	–
	Tvättstuga	1 700	–
	Hissar	28 227	–
	Värme	12 320	20 448
	Portar, dörrar	–	26 819
	Ventilation	5 750	2 500
	Övriga reparationer & underhåll	–	587
	Trädgård	3 061	1 497
	Tak	–	23 813
	Summa	68 731	75 664

Not 6	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsskatt	17 840	17 840
	Fastighetsavgift	42 380	41 314
	Summa	60 220	59 154

Not 7	Planerat underhåll	2024	2023
	OVK (obligatorisk ventilaionskontroll)	–	117 100
	Värme	–	51 191
	Hissar	281 464	–
	Tvättmaskin	12 884	–
	El	–	24 500
	Nytt nyckelsystem	126 544	–
	Summa	420 892	192 791

Kostnaden föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Not 8	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	5 994	3 989
	Summa	5 994	3 989

Styrelsearvode: 999 kr/styrelsemedlem.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader & mark	97 580 000	97 580 000
	Utgående anskaffningsvärden	97 580 000	97 580 000
	Ingående avskrivningar	-10 293 129	-9 337 129
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-956 000	-956 000
	Utgående avskrivningar	-11 249 129	-10 293 129
	Redovisat värde	86 330 871	87 286 871

I anskaffningsvärdet ingår mark om 7 925 000 kronor, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	D R S Jourabonnemang	4 265	4 095
	Smart Förvaltning	3 567	3 304
	ABJ Boförvaltning	19 471	18 468
	Schindler Hiss	9 020	—
	Brandkontoret	44 179	41 372
	Tele2	2 309	2 310
	Upplupna ränteintäkter	4 229	1 108
	Summa	87 040	70 657

Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Handelsbanken, villkorsändras 2029-09-30, ränta 0,96%	5 267 000	5 267 000
	Handelsbanken, villkorsändras 2029-09-30, ränta 0,96%	4 567 000	4 567 000
	Handelsbanken, villkorsändras 2025-09-30, ränta 2,902%	5 517 750	5 517 750
	Avgår kortfristig del	-5 517 750	-5 517 750
	Summa	9 834 000	9 834 000

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 5 517 750 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristig även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5.

Not 12	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Nöt 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgifterna med 10 % 1 januari 2025.

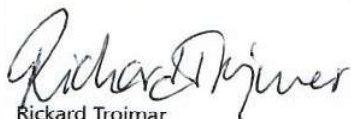
Föreningen har budgeterat att utföra planerat underhåll för 27 000 kr under 2025.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 14 / 3 - 2025


Adam Myhrman


Roland Nilsson


Rickard Trojmar


Per Lundholm


Jakob Åkerlind

Min revisionsberättelse har lämnats

Borev Revision AB
Revisor