



Årsredovisning 2025

HSB Brf Nejlikan 31 & 33 i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nejlikan 31 & 33 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-5199 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
169	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 258
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	84
23	garageplatser	345
4	lokaler (hyresrätt)	257
1	förråd	6
Totalt 198 objekt		8 950

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mia Lagerqvist	Ordförande	2021-05-25	
Madeleine Eklöf	Ledamot	2022-06-01	
Jon Gunnar Hagstad	Ledamot	2020-05-28	
Alexander Jendi	Ledamot	2011-07-14	
Jakob Svensson	Ledamot	2021-05-25	2025-05-27
Josefina Säfwenberg	Ledamot	2025-05-27	
Josefina Säfwenberg	Suppleant	2023-06-13	2025-05-27
Joel Ajne	Ledamot	2024-05-21	
Josefin Augustsson	Suppleant	2025-05-27	
Hjalmar Nyberg	Suppleant	2025-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Josefin Östberg, Jon Hagstad, Hjalmar Nyberg samt Joel Ajne.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alexander Jendi, Mia Lagerqvist, Joel Ajne och Jon Hagstad.

Revisorer har varit: Anna Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Fredrik Roos samt Nadine Ekstrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts md 5% from 2025-01-01 och höjs med 5% from 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-30.

Arbetet avseende relining av ingjutna horisontella stammar på botten-/källarplan påbörjades under hösten 2024 och slutfördes i början av 2025.

Under 2025 har föreningens förvaltare fortsatt arbetet med att åtgärda brister som uppmärksammades vid OVK-besiktning år 2022.

På Sveavägen 95 har fortsatt underhållsarbete genomförts gällande takterasser för att åtgärda och förebygga fuktskador.

Föreningen har under året köpt in en ny tvättmaskin och ny torktumlare i linje med planen att successivt köpa in nya maskiner till föreningens tvättstugor i takt med att gamla går sönder. Inköp av nya tvättmaskiner och andra maskiner

förväntas fortsätta de kommande åren.

Styrelsen har under 2025 höjt avgifterna till föreningen med 5 procent samt tagit upp nya lån om 4 150 000 kr för att täcka kostnader för pågående planerat underhåll.

Den senaste tiden har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Genomfört byte av horisontella avloppsstammar på botten-/källarplan samt dagvattenbrunnar

Åtgärdande av brister avseende OVK

Inköp av en ny tvättmaskin och torktumlare

Besiktning av plåttak

Årtal	Åtgärd
2021	Modernisering av samtliga hissar i föreningen
2022	OVK-besiktning
2022	Spolning av avloppsstammar
2023	Byte av horisontella avloppsstammar och dagvattenbrunnar på botten-/källarplan
2024	Relining av ingjutna horisontella stammar på botten-/källarplan
2024	Åtgärdande av brister avseende OVK
2025	Relining av ingjutna horisontella stammar på botten-/källarplan (arbetet påbörjat 2024)
2025	Byte av tvättmaskin och torktumlare
2025	Besiktning av plåttak

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av tvättmaskiner och torkskåp (pågående arbete från 2023)
2026	Byte av tryckstegringspump

Medlemsinformation

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 250 och under året har det tillkommit 49 och avgått 47 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 252.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	15	-72	0	51	83
Skuldsättning, kr/kvm	3 017	2 658	2 425	2 098	2 098
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 270	2 739	2 500	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	273	255	201	180	198
Årsavgifter, kr/kvm	673	636	578	551	551
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	77	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	770	803	694	660	647
Nettoomsättning, tkr	6 827	6 527	5 944	5 679	5 564
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 635	-2 467	-1 923	-1 345	-1 109
Soliditet, %	16	24	32	39	40

* Garageyta ingår i total yta fr. o .m 2025, vilket påverkar jämförbarheten i vissa nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll bland annat relining av ingjutna horisontella stammar på bottenplan.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -3 000 505 kr, vilket speglar att de löpande intäkterna inte fullt ut täckt årets driftskostnader och underhållsinsatser. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 15 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringsbehov) samt förbättra föreningens framtida ekonomiska handlingsutrymme har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5% from 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	228 100	0	0	228 100
Upplåtelseavgifter, kr	15 669 600	0	0	15 669 600
Underhållsfond, kr	3 739 628	0	279 393	4 019 021
S:a bundet eget kapital, kr	19 637 328	0	279 393	19 916 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 131 471	-2 467 009	-279 393	-11 877 873
Årets resultat, kr	-2 467 009	2 467 009	-2 634 577	-2 634 577
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 598 480	0	-2 913 970	-14 512 450
S:a eget kapital, kr	8 038 848	0	-2 634 577	5 404 271

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 841 656 kr samt ianspråktagande skett med 1 562 263 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 598 480
Årets resultat, kr	-2 634 577
Reservation till underhållsfond, kr	-1 841 656
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 562 263
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 512 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 512 450

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 826 723	6 527 081
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 284	379 821
Summa Rörelseintäkter		6 893 007	6 906 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 058 940	-6 823 640
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 318	-197 782
Personalkostnader	Not 6	-318 299	-293 067
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 206 271	-1 131 557
Summa Rörelsekostnader		-8 803 828	-8 446 045
Rörelseresultat		-1 910 821	-1 539 143
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 725	1 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-725 481	-928 953
Summa Finansiella poster		-723 756	-927 866
Resultat efter finansiella poster		-2 634 577	-2 467 009
Resultat före skatt		-2 634 577	-2 467 009
Årets resultat		-2 634 577	-2 467 009

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	32 215 177	30 930 977
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	742 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		32 215 177	31 673 477

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

32 215 677 31 673 977

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 757	3 548
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 390 661	1 971 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	339 676	313 036
Summa Kortfristiga fordringar		1 740 094	2 288 230

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	42 760	51 473
Summa Kassa och bank		42 760	51 473

Summa Omsättningstillgångar

1 782 854 2 339 703

Summa Tillgångar

33 998 531 34 013 680

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 897 700	15 897 700
Fond för yttre underhåll	4 019 021	3 739 628
Summa Bundet eget kapital	19 916 721	19 637 328

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 877 873	-9 131 471
Årets resultat	-2 634 577	-2 467 009
Summa Ansamlad förlust	-14 512 450	-11 598 480

Summa Eget kapital

5 404 271 **8 038 848**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 000 000	22 850 000
Leverantörsskulder		230 581	1 194 532
Skatteskulder		8 640	34 015
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	297 416	293 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 057 624	1 602 855
Summa Kortfristiga skulder		28 594 261	25 974 832

Summa Skulder

28 594 261 **25 974 832**

Summa Eget kapital och skulder

33 998 531 **34 013 680**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 910 821	-1 539 143
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 206 271	1 131 557
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 206 271	1 131 557
Erhållen ränta	1 725	1 087
Erlagd ränta	-770 514	-957 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 473 339	-1 364 013
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-41 627	19 934
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 485 538	1 252 625
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 527 166	1 272 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 000 505	-91 455
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 747 971	-742 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 747 971	-742 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 150 000	2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 150 000	2 000 000
Årets kassaflöde	-598 476	1 166 045
Likvida medel vid årets början	2 013 542	847 496
Likvida medel vid årets slut	1 415 066	2 013 542

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 572 476	5 307 156
	Hyror lokaler	659 256	653 050
	Hyror garage och parkeringsplatser	343 568	336 507
	Hyror förbrukningsbaserad	35 004	5 834
	Hyror övrigt	2 496	2 809
	Övriga primära intäkter	267 160	228 550
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 879 960	6 533 906
	Hyresbortfall	-53 237	-6 825
	<i>Summa</i>	-53 237	-6 825
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 826 723	6 527 081
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	337 266
	Övriga sekundära intäkter	66 284	42 555
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	66 284	379 821
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 337 524	-1 200 045
	Snö och halk-bekämpning	-2 188	-5 063
	Reparationer	-289 307	-575 969
	Planerat underhåll	-1 562 263	-718 459
	Försäkringsskador	-38 845	-610 258
	El	-269 594	-155 102
	Uppvärmning	-1 823 454	-1 675 060
	Vatten	-349 616	-359 257
	Sophämtning	-369 264	-516 457
	Fastighetsförsäkring	-353 024	-336 323
	Kabel-TV och bredband	-262 897	-260 900
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-383 036	-378 240
	Övriga driftkostnader	-17 926	-32 507
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 058 940	-6 823 640

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 526	-14 630
	Administrationskostnader	-108 962	-74 869
	Extern revision	-22 625	-21 875
	Konsultkostnader	-12 101	-1 750
	Medlemsavgifter	-27 590	-27 700
	Föreningsverksamhet	-13 248	-18 750
	Övriga förvaltningskostnader	-19 266	-38 207
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-220 318	-197 782
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 000	-13 000
	Övriga arvoden	-229 200	-210 000
	Sociala avgifter	-76 099	-70 067
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-318 299	-293 067
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	570	440
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 155	647
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 725	1 087
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-724 018	-901 633
	Övriga räntekostnader	-1 463	-27 320
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-725 481	-928 953

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 064 049	49 064 049
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 280 000	1 280 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	646 888	646 888
	Årets investeringar - relining bottenplatta	2 490 471	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 481 408	50 990 937
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 059 960	-18 928 403
	Årets avskrivningar	-1 206 271	-1 131 557
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 266 231	-20 059 960
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 215 177	30 930 977
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	247 000 000	270 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 168 000	4 477 000
	<i>Summa</i>	385 168 000	394 277 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 000 000	20 850 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 000 000	20 850 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 372 306	1 962 069
	Övriga fordringar	18 355	9 577
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 390 661	1 971 646
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	339 676	313 036
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	339 676	313 036

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Swedbank	8 760	173
Swedbank	34 000	51 300
<i>Summa Kassa och bank</i>	42 760	51 473

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,36%	2026-01-28	12 036 000	0
Swedbank	2,33%	2026-02-28	6 000 000	0
Swedbank	2,25%	2026-03-28	6 064 000	0
Swedbank	2,33%	2026-02-28	700 000	0
Swedbank	2,36%	2026-01-28	500 000	0
Swedbank	2,28%	2026-03-28	800 000	0
Swedbank	2,31%	2026-03-28	900 000	0
			27 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	27 000 000
Kortfristig del	27 000 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Depositioner	150 475	146 475
Inre fond	62 491	65 483
Övriga kortfristiga skulder	84 450	81 472
<i>Summa Övriga skulder</i>	297 416	293 430

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	503 993	534 876
Upplupna räntekostnader	68 360	113 393
Övriga upplupna kostnader	485 271	954 586
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 057 624	1 602 855

Årsredovisningen är daterad 2026-02-25.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm
Org.nr 702001-5199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nejlikan 31 & 33 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Svensson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Nejlikan 31 & 33 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mia Lagerqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 13:14:37



Joel Ajne

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 15:55:42



Madeleine Eklöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:03:57



Josefina Säfwenberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 12:58:47



Jon Gunnar Hagstad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 14:13:29



Alexander Jendi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 14:45:02



Anna Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:17:59



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:41:41



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Nejlikan 31 & 33 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:18:46



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:41:18

