

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Nyckeln
Org nr: 769625-6051



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyckeln

Datum Tisdag den 31 maj 2022
Tid 18.00
Plats Jenny Nyströmsskolas matsal

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner).
- T) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nyckeln får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 488 070 kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond. Och innan ianspråkstagande av underhållsfondensmedel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med 637 814 kr.

Driftkostnaderna i föreningen är nästintill oförändrade i år jämfört med föregående år. Föreningen har inga större reparationer under året och inte något underhåll. Räntekostnaderna har minskat i år p.g.a omsätta lån till bättre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 7,5%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 128% till 158%.

I resultatet ingår avskrivningar med 699 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 211 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vipan 1 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 55 lägenheter samt 1 gästlägenhet och en lokal. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Erik Dahlbergsv 27 A-H och 29 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36
2 rum och kök	18
3 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	12
Antal p-platser	3

Total tomtarea 1 984 m²

Total bostadsarea 2 195 m²

Årets taxeringsvärde 31 532 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 532 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar Södra Småland i Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Brf Nyckeln är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Aspelyckan och Brf Norrgård. Föreningen svarar för 16,4 % av driftskostnaderna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 45 tkr och planerat underhåll för 18 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har reviderat sin underhållsplan september 2021. För den närmsta 10 åren uppgår underhållskostnaderna totalt till 623 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 62 tkr (28 kr/m²) Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 168 tkr (77 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Murning sopprumsdörr	18 256 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gräs och plantering	2023	Ej Beslutat
OVK-besiktning	2026	Ej Beslutat

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rickard Överby	Ordförande	2022
Emma Svahn	Sekreterare	2022
Maria Backman Weinfors	Vice ordförande	2023
Kjell Johansson	Ledamot	2023
Moa Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Veinfors	Suppleant	2022
Joel Utegård	Suppleant	2022
Cecilia Palacio	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3 %.

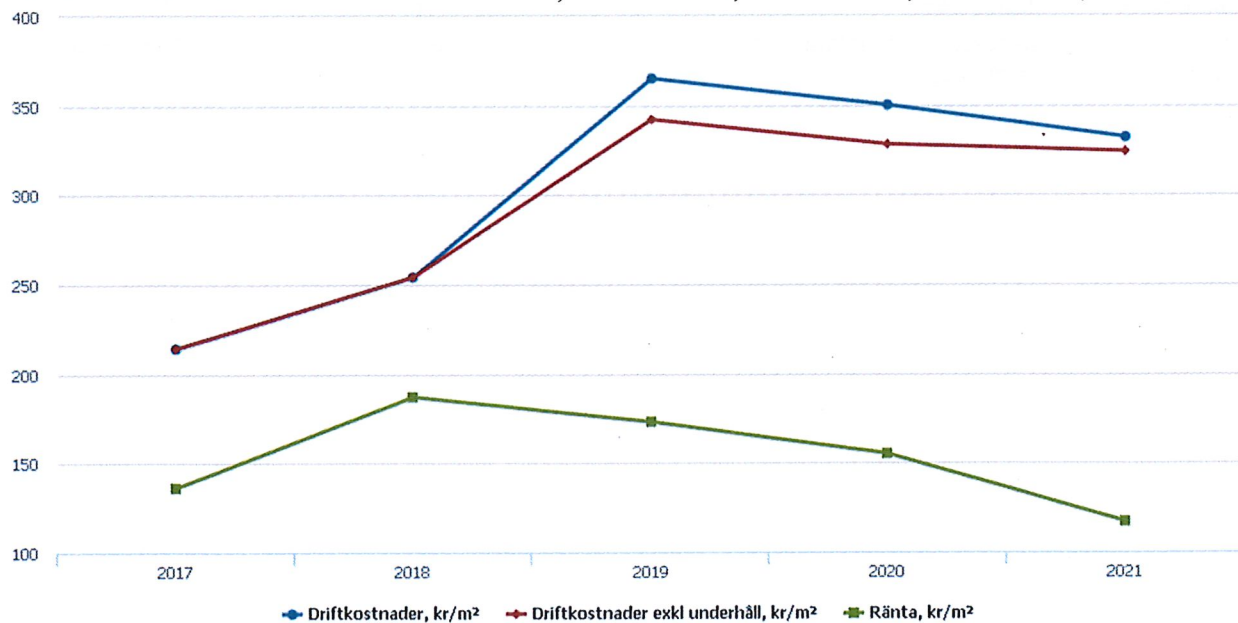
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 571	1 536	1 526	1 505	1 199
Resultat efter finansiella poster	-488	-606	-675	-468	-476
Årets resultat	-488	-606	-675	-468	-476
Resultat exklusive avskrivningar	211	77	-8	210	145
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	43	-91	-160	42	-23
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77	77	77
Soliditet %	68	68	68	69	69
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	7,5	0	0	0	0
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	158	128	244	296	210
Avgifts- och hyresbortfall %	0	1	0	0	2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	546	531	519	519	450
Driftkostnader, kr/m ²	332	350	342	254	214
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	324	328	342	254	214
Ränta, kr/m ²	117	155	173	187	136
Underhållsfond, kr/m ²	353	285	230	153	74
Lån, kr/m ²	12 505	12 548	12 642	12 642	12 225
Genomsnittsränta%	0,94	1,23	1,36	1,48	1,11



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 250 000	0	0	624 500	-2 242 797	-605 530
Disposition enl. årsstämmobeslut					-605 530	605 530
Reservering underhållsfond				168 000	-168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-18 256	18 256	
Årets resultat						-488 070
Vid årets slut	62 250 000	0	0	774 244	-2 998 071	-488 070

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 848 327
Årets resultat	-488 070
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 256
Summa	-3 486 141

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 486 141**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 571 196	1 535 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	206 443	190 065
Summa rörelseintäkter		1 777 639	1 725 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 202 897	-1 197 291
Personalkostnader	Not 6	-110 135	-112 256
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-698 798	-682 733
Summa rörelsekostnader		-2 011 829	-1 992 280
Rörelseresultat		-234 190	-266 330
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 640	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	810	1 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-257 330	-340 411
Summa finansiella poster		-253 880	-339 200
Resultat efter finansiella poster		-488 070	-605 530
Årets resultat		-488 070	-605 530

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	86 504 394	87 262 527
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	98 733	39 398
Summa materiella anläggningstillgångar		86 603 128	87 301 925
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	27 500	27 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		86 630 628	87 329 425
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	40 231	42 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	58 527	136 226
Summa kortfristiga fordringar		98 758	178 990
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	627 998	500 242
Summa kassa och bank		627 998	500 242
Summa omsättningstillgångar		726 563	679 232
Summa tillgångar		87 357 384	88 008 657

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 250 000	62 250 000
Fond för yttre underhåll	774 244	624 500
Summa bundet eget kapital	63 024 244	62 874 500
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 998 071	-2 242 797
Årets resultat	-488 070	-605 530
Summa fritt eget kapital	-3 486 141	-2 848 327
Summa eget kapital	59 538 103	60 026 173
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 106 875
Summa långfristiga skulder	18 106 875	27 449 375
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 342 500
Leverantörsskulder	Not 18	66 183
Skatteskulder	Not 19	37 870
Övriga skulder	Not 20	46 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	219 426
Summa kortfristiga skulder	9 712 405	533 109
Summa eget kapital och skulder	87 357 384	88 008 657

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 198 932	1 164 480
Hyrer, lokaler	75 812	70 044
Hyrer, garage	111 917	112 320
Hyrer, p-platser	10 320	10 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 457	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 300	-738
Vattenavgifter	96 171	95 731
Elavgifter	81 801	83 728
Summa nettoomsättning	1 571 196	1 535 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	140 344	139 920
Pant & överlåtelseavgift	19 729	23 813
Övernattningslägenhet	15 000	10 650
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	2
Övriga rörelseintäkter	31 374	15 500
Summa övriga rörelseintäkter	206 443	190 065

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-18 256	-47 500
Reparationer	-45 403	-44 728
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-18 251	-18 239
Samfällighetsavgifter	-5 276	-4 975
Försäkringspremier	-26 944	-23 531
Återbäring från Riksbyggen	2 500	0
Serviceavtal	-7 165	-5 995
Obligatoriska besiktningar Hiss	-4 759	-7 323
Snö- och halkbekämpning	-5 960	0
Förbrukningsinventarier	-5 787	-17 715
Vatten	-126 455	-128 189
Fastighetsel	-190 450	-197 907
Uppvärmning	-189 089	-188 722
Sophantering och återvinning	-86 479	-81 171
Förvaltningsarvode drift	-1 397	-1 369
Summa driftskostnader	-729 171	-767 363

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode RB	-212 794	-210 896
IT-kostnader	-210 417	-157 933
Arvode, yrkesrevisorer	-14 313	-13 625
Övriga förvaltningskostnader	-4 813	-8 502
Kreditupplysningar	-95	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 085	-25 252
Medlems- och föreningsavgifter	-2 970	-2 970
Konsultarvoden	-8 691	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-8 750
Summa övriga externa kostnader	-473 726	-429 928

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-88 000	-88 000
Sociala kostnader	-22 135	-24 256
Summa personalkostnader	-110 135	-112 256

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-677 808	-677 808
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 925	-4 925
Avskrivning Installationer	-16 065	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-698 798	-682 733

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	2 640	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 640	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	793	1 202
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	810	1 211

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-257 157	-340 247
Övriga räntekostnader	-173	-164
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-257 330	-340 411

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 336 950	81 336 950
Mark	8 500 000	8 500 000
	89 836 950	89 836 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 836 950	89 836 950

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 654 748	-1 976 940
	-2 654 748	-1 976 940

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-677 808	-677 808
	-677 808	-677 808

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 332 556	-2 654 748
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	86 504 394	87 182 202
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	78 004 394	78 682 202
Mark	8 500 000	8 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	29 587 000	29 587 000
Lokaler	1 945 000	1 945 000

Totalt taxeringsvärde

	31 532 000	31 532 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>26 475 000</i>	<i>26 475 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>5 057 000</i>	<i>5 057 000</i>
--	------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	129 573	49 248
	129 573	49 248
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	80 325
	0	80 325
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	129 573	129 573
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-9 850	-4 925
	-9 850	-4 925
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 990	-4 925
	-20 990	-4 925
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 840	-9 850
	-30 840	-9 850
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 840	-9 850
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 733	119 723
Varav		
Inventarier och verktyg	98 733	119 723

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	27 500	27 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	27 500	27 500

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 387	3 372
Momsfordringar	36 844	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	39 392
Summa övriga fordringar	40 231	42 764

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 807	26 944
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 720	56 648
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	52 634
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 527	136 226

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	253 978	353 185
Transaktionskonto	374 020	147 058
Summa kassa och bank	627 998	500 242

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	27 449 375	27 541 875
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-92 500	-92 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 250 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	18 10 6875	27 449 375

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-01-30	9 250 000,00	0,00	0,00	9 250 000,00
STADSHYPOTEK	0,62%	2024-01-30	9 041 875,00	0,00	92 500,00	8 949 375,00
STADSHYPOTEK	0,68%	2025-01-30	9 250 000,00	0,00	0,00	9 250 000,00
Summa			27 541 875,00	0,00	92 500,00	27 449 375,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 92 5000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 9 250 000 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra Av den långfristiga skulden förfaller 370 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 26 986 875 förfaller efter 5 år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	46 376	102 257
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 807	0
Summa leverantörsskulder	66 183	102 257

Not 19 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	37 870	37 869
Summa skatteskulder	37 870	37 869

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	-2 110	6 618
Skuld sociala avgifter och skatter	48 536	50 656
Clearing	0	15 490
Summa övriga skulder	46 426	72 764

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	20 811	27 981
Upplupna elkostnader	26 263	20 113
Upplupna vattenavgifter	0	12 166
Upplupna värmekostnader	24 714	20 885
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 648	146 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 426	227 719

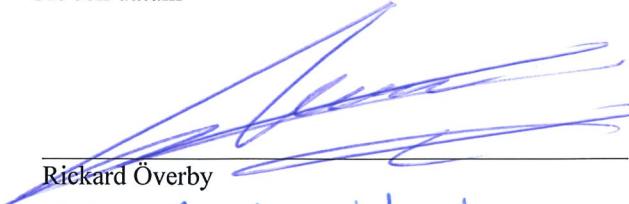
Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	27 750 000	27 750 000

Styrelsens underskrifter

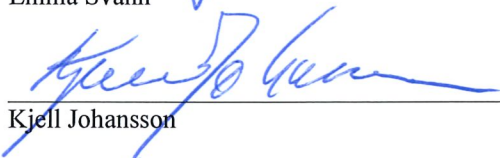
Kalmar 2022-04-28

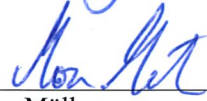
Ort och datum


Rickard Överby

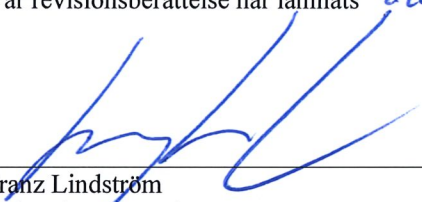

Emma Svahn


Maria Backman Weinfors


Kjell Johansson


Moa Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2022


Franz Lindström
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyckeln org.nr 769625-6051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyckeln för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Brf Nyckeln för år 2021-01-01 - 2021-12-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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.

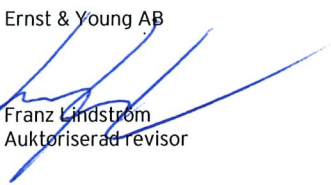
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Kalmar den 4 maj 2022

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

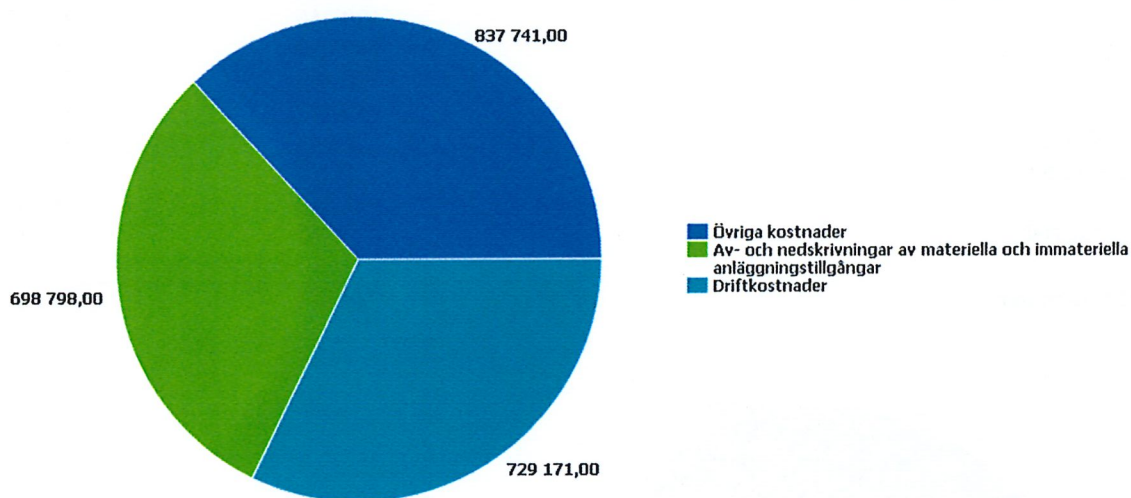
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

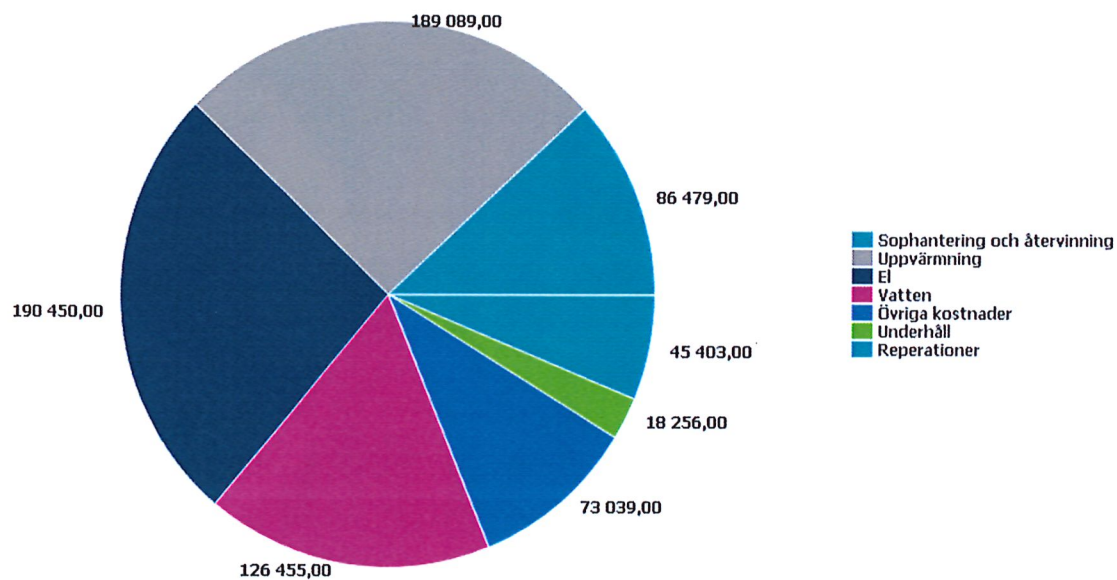
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	729 171	767 363
Övriga externa kostnader	473 726	429 928
Personalkostnader	110 135	112 256
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	698 798	682 733
Finansiella poster	253 880	339 200
Summa kostnader	2 265 709	2 331 480



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 397	1 369
Rabatt/återbäring från RB	-2 500	0
Serviceavtal	7 165	5 995
Hissbesiktning	4 759	7 323
Snö- och halkbekämpning	5 960	0
Rep lokaler utg för köpta tj	1 105	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	16 244	0
Rep install utg för köpta tj Värme	2 056	0
Rep install utg för köpta tj El	3 048	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3 584	6 198
Rep install utg för köpta tj Hissar	17 444	7 000
Rep install utg för köpta tj Låssystem	859	4 071
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	12 963
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 063	12 024
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	2 472
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	47 500
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	18 256	0
Fastighetsel	190 450	197 907
Uppvärmning	189 089	188 722
Vatten	126 455	128 189
Sophämtning	86 479	81 171
Fastighetsförsäkring	26 944	23 531
Samfällighetsavgifter	5 276	4 975
Fastighetsskatt	18 251	18 239
Förbrukningsmaterial	5 787	17 715
Summa driftkostnader	729 171	767 363



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	2 195 kr/kvm	2 195 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
El	0	0
Fastighetsel	87	90
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighetsskatt	8	8
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	3	8
Hissbesiktning	2	3
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	5
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	6
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	8	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	2	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep lokaler utg för köpta tj	1	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Samfällighetsavgifter	2	2
Serviceavtal	3	3
Snö- och halkbekämpning	3	0
Sophämtning	39	37
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	8	0
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	22
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	86	86
Vatten	58	58
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	1
Övriga fastighetskostnader	0	0
Summa driftkostnader	332,20	349,60

BRF Nyckeln

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Nyckeln i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

