

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Nyckeln
Org nr: 769625-6051





Innehållsförteckning

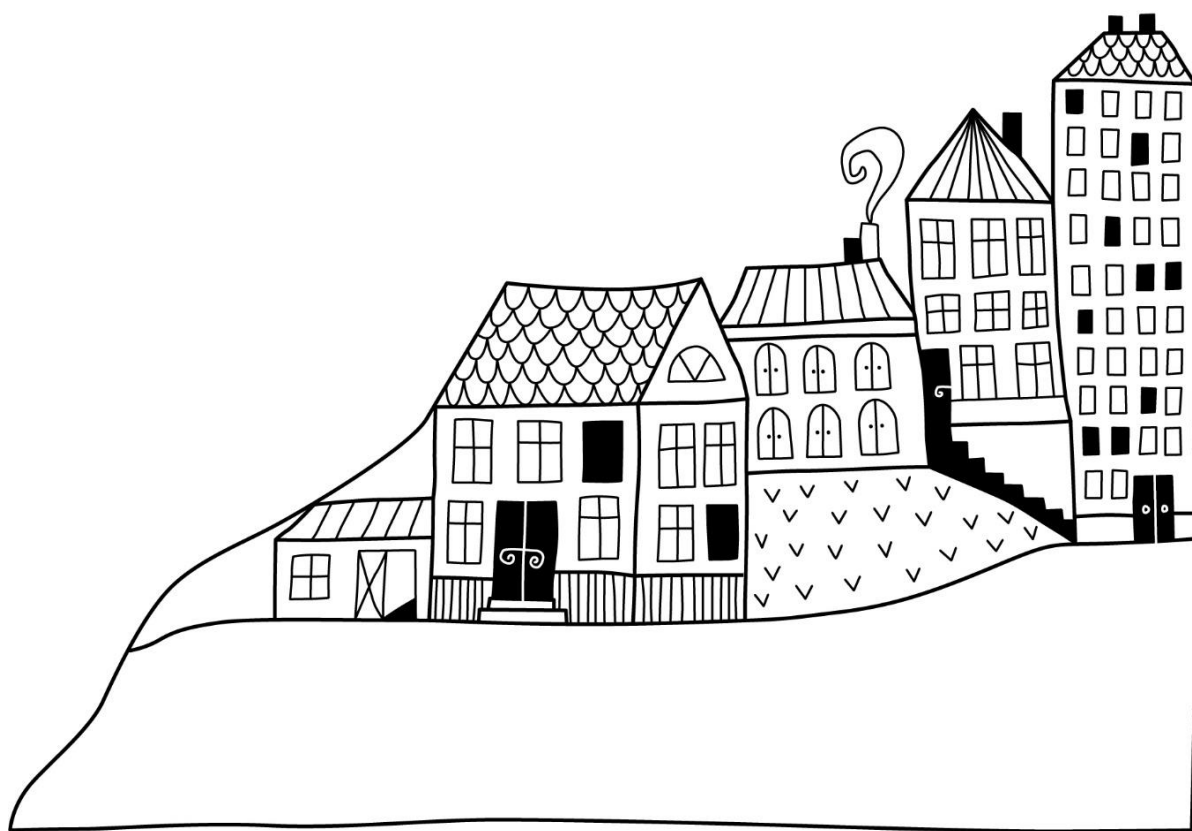
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nyckeln får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 529 517 kr innan avsättning gjorts till underhållsfonden och innan ianspråkstagande av underhållsfond skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med 829 517 kr.

Föreningen har ett sparande (85kr/m²) som understiger den nivå som underhållsplanen visar behov av (176 kr/m²). I budget för 2025 har styrelsen budgeterat för ett sparande på 73kr/m² vilket indikerar på att föreningen kommer ha behov av framtida avgiftshöjningar för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Upplysning vid förlust

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med tidigare år. Bland annat har vattenkostnader, uppvärmningskostnader samt snö- och halkbekämpning ökat. (Kabel- och digital-tv har ökat beroende på att man bytt från ett konto till ett annat.) Även räntekostnaderna har ökat p.g.a omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 152% till 149%.

I resultatet ingår avskrivningar med 715 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 186 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 75 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vipan 1 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 55 lägenheter samt 1 gästlägenhet och en hyreslokal. 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 m ²
Total bostadsarea	2 195 m ²

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 40 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningen har reviderat sin underhållsplan augusti 2024. För de närmsta 10 åren uppgår underhållskostnaderna totalt till 1 978 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 198 tkr (90 kr/m²) Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr (137 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer - Hissar	2023

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring fasad	2025	Ej Beslutat
Byte IMD utrustning	2027	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
Kjell Johansson	Ordförande	2025
Emma Svahn	Sekreterare	2026
Maria Veinfors	Vice ordförande	2025
Jan Veinfors	Ledamot	2026
Mikael Svensson	Ledamot	2026
Moa Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Rudman	Suppleant	2025
Erik Ederfors	Suppleant	2026
Cecilia Palacio	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Benny Karlsson	Förtroendevald revisor	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 35 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12,5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 844 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

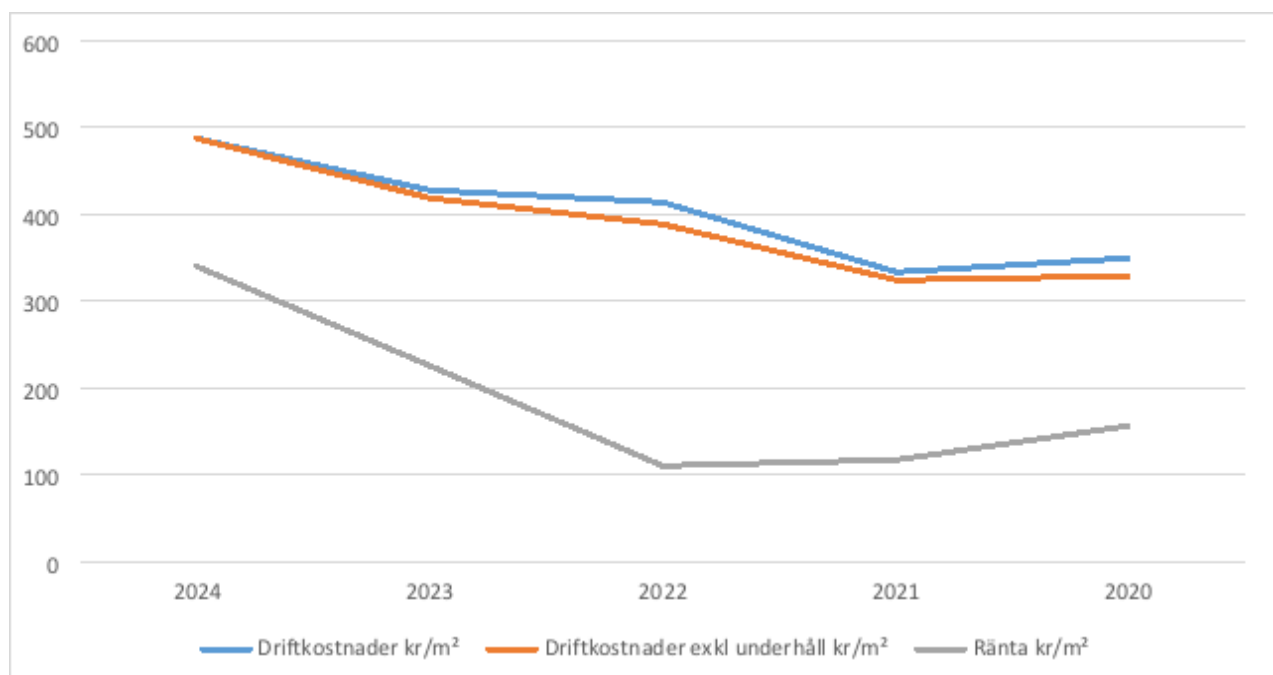


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 407	1 923	1 763	1 746	1 710
Rörelsens intäkter	2 412	2 043	1 796	1 778	1 726
Resultat efter finansiella poster*	-530	-668	-621	-488	-606
Resultat exkl avskrivningar	186	47	85	211	77
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-114	-253	-83	43	-91
Balansomslutning	85 251	85 943	86 840	87 353	88 003
Årets kassaflöde	7	-137	74	128	-210
Soliditet %*	61	68	68	68	68
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	7	3	8	8	-
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	149	152	127	158	128
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	83	86	85	86
Avgifts- hyresbortfall %	1,3	1,5	0,7	0,2	1,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	981	770	700	691	676
Driftkostnader kr/kvm	487	427	413	332	350
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	487	418	389	324	328
Energikostnad kr/kvm*	285	280	279	231	235
Underhållsfond kr/kvm	669	533	405	353	285
Reservering till underhållsfond kr/kvm	137	137	77	77	77
Sparande kr/kvm*	85	30	63	104	57
Ränta kr/kvm	340	224	111	117	155
Skuldsättning kr/kvm*	12 379	12 421	12 463	12 505	12 548
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 379	12 421	12 463	12 505	12 548
Räntekänslighet %*	12,6	16,1	17,8	18,1	18,6
Genomsnittsränta	2,74	1,80	0,91	0,94	1,23

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 250 000	1 169 093	-4 501 851	-667 908
Disposition enl. årsstämmobeslut			-667 908	667 908
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Årets resultat				-529 517
Vid årets slut	62 250 000	1 469 093	-5 469 759	-529 517

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 169 759
Årets resultat	-529 517
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Summa	-5 999 276

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 999 276**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 406 722	1 923 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 760	119 498
Summa rörelseintäkter		2 412 482	2 042 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4, 5	-1 364 361	-1 402 751
Personalkostnader	Not 6	-121 961	-107 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-715 072	-715 072
Summa rörelsekostnader		-2 201 395	-2 225 288
Rörelseresultat		211 087	-182 599
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	550
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 622	6 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-746 226	-491 954
Summa finansiella poster		-740 604	-485 309
Resultat efter finansiella poster		-529 517	-667 908
Årets resultat		-529 517	-667 908



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	84 470 971	85 148 778
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	77 699	114 963
Summa materiella anläggningstillgångar		84 548 669	85 263 742
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		84 576 169	85 291 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	25 450	18 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	78 836	70 841
Summa kortfristiga fordringar		104 286	89 769
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	571 402	564 517
Summa kassa och bank		571 402	564 517
Summa omsättningstillgångar		675 688	654 286
Summa tillgångar		85 251 857	85 945 528



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 250 000	62 250 000
Fond för yttre underhåll		1 469 093	1 169 093
Summa bundet eget kapital		63 719 093	63 419 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 469 759	−4 501 851
Årets resultat		−529 517	−667 908
Summa fritt eget kapital		−5 999 276	−5 169 759
Summa eget kapital		57 719 818	58 249 334
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 829 375	8 671 875
Summa långfristiga skulder		17 829 375	8 671 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 342 500	18 592 500
Leverantörsskulder	Not 18	66 103	31 623
Skatteskulder	Not 19	24 213	5 840
Övriga skulder	Not 20	2 003	61 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	267 874	332 882
Summa kortfristiga skulder		9 702 693	19 024 319
Summa eget kapital och skulder		85 251 857	85 945 528

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	211 087	-182 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	715 072	715 072
	926 160	532 473
Erhållen ränta	5 622	6 645
Erlagd ränta	-756 933	-462 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	174 849	77 053
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 979	45 416
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-58 484	-167 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 385	-44 779
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-92 500	-92 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 500	-92 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	6 885	-137 279
Likvida medel vid årets början	564 517	701 795
Likvida medel vid årets slut	571 402	564 517



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 852 068	1 372 092
Hyror, lokaler	92 112	86 468
Hyror, garage	112 320	112 320
Hyror, p-platser	10 320	10 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-27 246	-28 164
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 120	-1 413
Vattenavgifter	69 861	66 913
Elavgifter	91 613	111 691
Kabel-tv-avgifter	139 920	139 920
Övriga ersättningar	68 888	53 056
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-11
Summa nettoomsättning	2 406 722	1 923 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	108 800
Övriga rörelseintäkter	5 760	10 698
Summa övriga rörelseintäkter	5 760	119 498

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-19 713
Reparationer	-40 322	-36 508
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 970	-5 840
Samfällighetsavgifter	-8 464	-14 878
Försäkringspremier	-37 371	-31 142
Kabel- och digital-TV	-183 857	-4 500
Återbäring från Riksbyggen	300	2 400
Serviceavtal	-18 020	-17 867
Obligatoriska besiktningar	-12 583	-57 230
Snö- och halkbekämpning	-23 724	-16 099
Drift och förbrukning, övrigt	-11 163	-12 313
Förbrukningsinventarier	-8 038	-11 262
Vatten	-170 847	-119 371
Fastighetsel	-255 442	-304 690
Uppvärmning	-199 643	-190 551
Sophantering och återvinning	-87 321	-98 188
Summa driftskostnader	-1 068 464	-937 751

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-234 735	-224 847
IT-kostnader	-839	-184 170
Arvode, yrkesrevisorer	-20 688	-16 202
Övriga förvaltningskostnader	-23 547	-19 453
Kreditupplysningar	-1 950	-95
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 806	-13 608
Kontorsmateriel	-828	-1 304
Telefon och porto	0	-300
Medlems- och föreningsavgifter	-2 430	-2 430
Bankkostnader	-3 075	-2 592
Summa övriga externa kostnader	-295 897	-465 000

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-99 000	-88 000
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-22 961	-19 166
Summa personalkostnader	-121 961	-107 466

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-677 808	-677 808
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 175	-11 175
Avskrivning Installationer	-26 090	-26 090
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-715 072	-715 072

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	550
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	550

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	336
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 503	5 424
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	53
Övriga ränteintäkter	119	282
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 622	6 095

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-746 179	-491 747
Övriga räntekostnader	-47	-207
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-746 226	-491 954



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-4 688 172	-4 010 364
	-4 688 172	-4 010 364
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-677 808	-677 808
	-677 808	-677 808
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 365 980	-4 688 172
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 470 971	85 148 778
Varav		
Byggnader	75 970 971	76 648 778
Mark	8 500 000	8 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	1 197 000	1 197 000
Totalt taxeringsvärde	45 197 000	45 197 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 102 000</i>	<i>38 102 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 095 000</i>	<i>7 095 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	80 497	80 497
Installationer	130 449	130 449
	210 946	210 946
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 946	210 946
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-31 915	-20 741
Installationer	-64 067	-37 978
	-95 982	-58 719
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 175	-11 175
Installationer	-26 090	-26 090
	-37 265	-37 265
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-43 090	-31 915
Installationer	-90 157	-64 067
	-133 247	-95 982
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-133 247	-95 982
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 698	114 909
Varav		
Inventarier och verktyg	37 407	48 528
Installationer	40 291	66 381

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 320	18 928
Momsfordringar	6 130	0
Summa övriga fordringar	25 450	18 928

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 855	37 371
Förutbetalda driftkostnader	3 511	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 695	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	30 695
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 775	2 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 836	70 841

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	316 590	161 087
Transaktionskonto	254 812	403 430
Summa kassa och bank	571 402	564 517

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 171 875	27 264 375
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-92 500	-92 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 250 000	-18 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 829 375	8 671 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,68%	2025-01-30	9 250 000,00	0,00	0,00	9 250 000,00
STADSHYPOTEK	0,68%	2025-02-02	9 250 000,00	-9 250 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,62%	2026-01-30	8 764 375,00	0,00	92 500,00	8 671 875,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2026-10-30	0,00	9 250 000,00	0,00	9 250 000,00
Summa			27 264 375,00	0,00	92 500,00	27 171 875,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 92 500kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 9 250 000kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 17 829 375 kr till betalning mellan 1 och 2 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	52 185	21 354
Ej reskontraförda leverantörsskulder	13 918	10 269
Summa leverantörsskulder	66 103	31 623

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	24 213	5 840
Summa skatteskulder	24 213	5 840

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	2 003	3 122
Skuld sociala avgifter och skatter	0	45 568
Clearing	0	12 784
Summa övriga skulder	2 003	61 474

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	69 389	80 096
Upplupna elkostnader	30 504	54 853
Upplupna värmekostnader	23 824	24 110
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 129	173 823
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 847	332 882

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 750 000	27 750 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kjell Johansson

Emma Svahn

Jan Veinfors

Mikael Svensson

Moa Möller

Maria Veinfors

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Benny Karlsson
Förtroendevald revisor





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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 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* samt *Den Förtroendevalda 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

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

Mitt 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. 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 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 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 mina uttalanden. Risker 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

Jag 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 Riksbyggen Brf Nyckeln för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisorssed 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

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Benny Karlsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544399014

Dokument

Årsredovisning 211738 2024 Klar
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-04-16 11:26:53 CEST (+0200) av Sandra
Sjöberg (SS)
Färdigställt 2025-04-27 11:43:53 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Sjöberg (SS)
Riksbyggen
sandra.sjoberg@riksbyggen.se

Signerare

Kjell Johansson (KJ)
Brf Nyckeln
kjell.k.johansson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Christer Herbert Johansson"
Signerade 2025-04-16 14:04:16 CEST (+0200)

Emma Svahn (ES)
Brf Nyckeln
svahn_emma@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA CECILIA CAROLIN SVAHN"
Signerade 2025-04-16 22:36:37 CEST (+0200)

Jan Veinfors (JV)
Brf Nyckeln
weinforsjan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
INGE VEINFORS"
Signerade 2025-04-16 11:54:15 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
Brf Nyckeln
micke.svensson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Mikael Svensson"
Signerade 2025-04-16 14:17:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544399014

Maria Veinfors (MV)

Brf Nyckeln

mariabackman1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA BÄCKMAN VEINFORS"
Signerade 2025-04-19 13:09:24 CEST (+0200)

Moa Möller (MM)

moa.moller@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Moa
Sofia Möller"
Signerade 2025-04-16 12:04:38 CEST (+0200)

Benny Karlsson (BK)

Brf Nyckeln

benny.o.karlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Benny Ove Tomas Karlsson"
Signerade 2025-04-21 13:31:59 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)

Ernst & Young AB

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2025-04-27 11:43:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 finansieras (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 20,6 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.

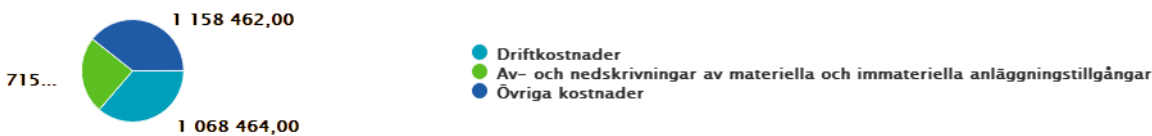
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 068 464	937 751
Övriga externa kostnader	295 897	465 000
Personalkostnader	121 961	107 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	715 072	715 072
Finansiella poster	740 604	485 309
Summa kostnader	2 941 999	2 710 597



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Rabatt/återbäring från RB	-300	-2 400
Serviceavtal	18 020	17 867
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	48 750
Hissbesiktning	12 583	8 480
Snö- och halkbekämpning	23 724	16 099
Rep bostäder utg för köpta tj	0	2 425
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 288	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6 886	4 872
Rep install utg för köpta tj Värme	1 111	2 025
Rep install utg för köpta tj El	1 690	2 575
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	5 392	2 060
Rep install utg för köpta tj Hissar	18 828	5 666
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	8 012
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	5 128	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1 200
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1 806
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	5 867
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	8 708
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	11 005
Fastighetsel	255 442	304 690
Uppvärmning	199 643	190 551
Vatten	170 847	119 371
Avfallshantering	87 321	98 188
Fastighetsförsäkring	37 371	31 142
Samfällighetsavgifter	8 464	14 878
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	183 857	4 500
Övriga fastighetskostnader	11 163	12 313
Fastighetsskatt	11 970	5 840
Förbrukningsmaterial	8 038	11 262
Summa driftkostnader	1 068 464	937 751



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	2 195 kr/kvm	2 195 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	40	45
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	84	2
Fastighetsel	116	139
Fastighetsförsäkring	17	14
Fastighetsskatt	5	3
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	4	5
Hissbesiktning	6	4
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	22
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	3
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	2	0
Rep install utg för köpta tj El	1	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	9	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	2	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	4
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Samfällighetsavgifter	4	7
Serviceavtal	8	8
Snö- och halkbekämpning	11	7
Städ extra	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	5
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	4
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	91	87
Vatten	78	54
Övriga fastighetskostnader	5	6
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	486,77	427,22

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

