

Årsredovisning
för
BRF Nyckelpigan
716463-7147

Räkenskapsåret
2024-07-01 – 2025-12-31

Styrelsen för BRF Nyckelpigan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Dagghmasken 1, 2, 3, 4, 5, 6 och Nyckelpigan 4, 5 och 6 med tillhörande mark i Nordmaling kommun. Fastigheten består av nio huskroppar belägna på Maskrosvägen med totalt 18 lägenheter. Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

Lägenhetstyp	Antal	Total yta
1-plans parhus, 3 rum och kök samt garage/förråd	3	480
1½-plans parhus, 3 rum och kök, samt garage/förråd	3	558
1½-plans parhus, 4 rum och kök, samt garage/förråd	3	678
	9	1716

Föreningen har sitt säte i Nordmaling.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Åke Persson	Ordförande
Erik Strömberg	
Lena Dahlberg	

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2027
2026

Styrelsesuppleanter

Sören Hägglund
Daniel Berhe Tesfay

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026

Ordinarie revisorer

Bo Sundqvist
Eva Häggqvist

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026

Valberedning

Kenneth Dahlberg
Luwam Afwerki Araya

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026

Förvaltning

Föreningen har ett ramavtal med Nordmalings Bygg och Måleri för den tekniska förvaltningen. Medlemmar sköter även visst underhåll på egna initiativ.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är ett äkta bostadsrättsförening.

Underhållsplan för fastigheten är under framtagande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ändrat verksamhetsår till kalenderår vilket har medfört att stadgarna också har ändrats. Ändringen registrerades 2025-06-26 hos bolagsverket.

Föreningen har bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Detta har kraftigt påverkat avskrivningsplanen för fastigheterna.

Under året har kontakt tagits med banken då föreningen kan komma att ha finansieringsbehov beroende på framtida större investeringar, ex pannbyte.

Flerårsöversikt (tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
	(18 mån)			
Nettoomsättning	1 249	766	700	700
Resultat efter finansiella poster	533	-83	-208	200
Soliditet (%)	52,5	44,8	43,9	44,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	485	446	408	408
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 719	1 981	2 156	2 331
Räntekänslighet (%)	3,6	4,0	5,3	5,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	364	126	53	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	7	5	2	1

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 487 004	1 197 791	327 650	-83 484	2 928 961
Disposition av föregående års resultat:		47 500	-130 984	83 484	0
Årets resultat				532 705	532 705
Belopp vid årets utgång	1 487 004	1 245 291	196 666	532 705	3 461 666

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	196 667
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	47 500
årets vinst	532 705
	776 872

disponeras så att	
i ny räkning överföres	776 872
	776 872

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-12-31 (18 mån)	2023-07-01 -2024-06-30
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	1 248 696 1 248 696	766 224 766 224
Rörelsens kostnader	4		
Driftskostnader		-371 051	-335 805
Övriga kostnader		-72 767	-44 434
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-91 578 -535 396	-300 000 -680 239
Rörelseresultat		713 300	85 985
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 559	290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 154 -180 595	-169 759 -169 469
Resultat efter finansiella poster		532 705	-83 484
Resultat före skatt		532 705	-83 484
Årets resultat		532 705	-83 484

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 645 391	5 736 969
		5 645 391	5 736 969
Summa anläggningstillgångar		5 645 391	5 736 969
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 713	0
Aktuella skattefordringar		90 210	85 250
Övriga fordringar		19 045	15 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 916	35 787
		119 884	136 088
<i>Kassa och bank</i>		830 617	667 234
Summa omsättningstillgångar		950 501	803 322
SUMMA TILLGÅNGAR		6 595 892	6 540 291

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 487 004

1 487 004

Fond för yttre underhåll

1 245 291

1 197 791

2 732 295

2 684 795

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

196 667

327 651

Årets resultat

532 705

-83 484

729 372

244 167

Summa eget kapital

3 461 667

2 928 962

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

2 650 369

3 400 369

Övriga skulder

0

-300 000

Summa långfristiga skulder

2 650 369

3 100 369

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

300 000

300 000

Leverantörsskulder

0

4 407

Övriga skulder

108 255

108 255

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

75 601

98 298

Summa kortfristiga skulder

483 856

510 960

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 595 892

6 540 291

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-07-01 -2025-12-31 (18 mån)	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		713 300	85 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		91 578	300 000
Erhållen ränta		804	290
Erlagd ränta		-197 746	-142 028
Betald inkomstskatt		-8 954	-8 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		598 982	235 512
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 713	0
Förändring av kortfristiga fordringar		28 871	-2 958
Förändring av leverantörsskulder		-4 407	3 365
Förändring av kortfristiga skulder		-10 105	28 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten		609 628	264 647
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-450 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-450 000	-300 000
Årets kassaflöde		159 628	-35 353
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		667 234	702 587
Likvida medel vid årets slut		826 862	667 234

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader

20-120

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med

bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01 -2025-12-31	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	1 248 696 1 248 696	766 224 766 224

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv

Not 3 Avgiftsbortfall

Inga avgiftsbortfall har förekommit under året.

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-12-31	2023-07-01 -2024-06-30
Kabelavgifter	39 714	23 886
Snöröjning och städning	10 913	19 400
Rep o underhåll fastighet	101 360	100 960
Fastighetsskatt	108 255	108 255
Försäkring fastighet	90 410	56 674
Fastighetsskötsel	6 399	12 630
Kontorsmaterial	1 971	247
Styrelsearvode som inte är lön	14 000	14 000
Bankkostnader	2 858	1 990
Förvaltningsarvoden	61 784	37 980
Möteskostnader	5 240	3 528
Tidn tidskrifter facklitt	725	689
Kostn trädgårdsmaskiner	189	0
	443 818	380 239

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	15 836 000	15 836 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 836 000	15 836 000
Ingående avskrivningar	-10 069 031	-9 769 031
Omklassificeringar	-30 000	
Årets avskrivningar	-91 578	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 190 609	-10 069 031
Utgående redovisat värde	5 645 391	5 766 969

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 483 684	1 900 369
	1 483 684	1 900 369

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 950 369 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 650 369	3 100 369
	2 650 369	3 100 369
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-06-30
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	14 514 000	14 514 000
	14 514 000	14 514 000

Årsredovisningen beslutades den 26 mars 2026



Lars-Åke Persson
Ordförande
2026-03-26



Erik Strömberg

2026-03-26



Lena Dahlberg

2026-03-26

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2026



Bo Sundqvist
Revisor



Eva Häggqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nyckelpigan

Org.nr 716463-7147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nyckelpigan för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF Nyckelpigan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Nyckelpigan för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 BRF Nyckelpigan enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

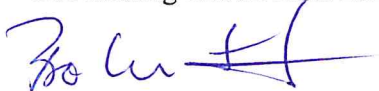
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nordmaling den 31 mars 2026



Bo Sundqvist
Revisor



Eva Häggqvist
Revisor