

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

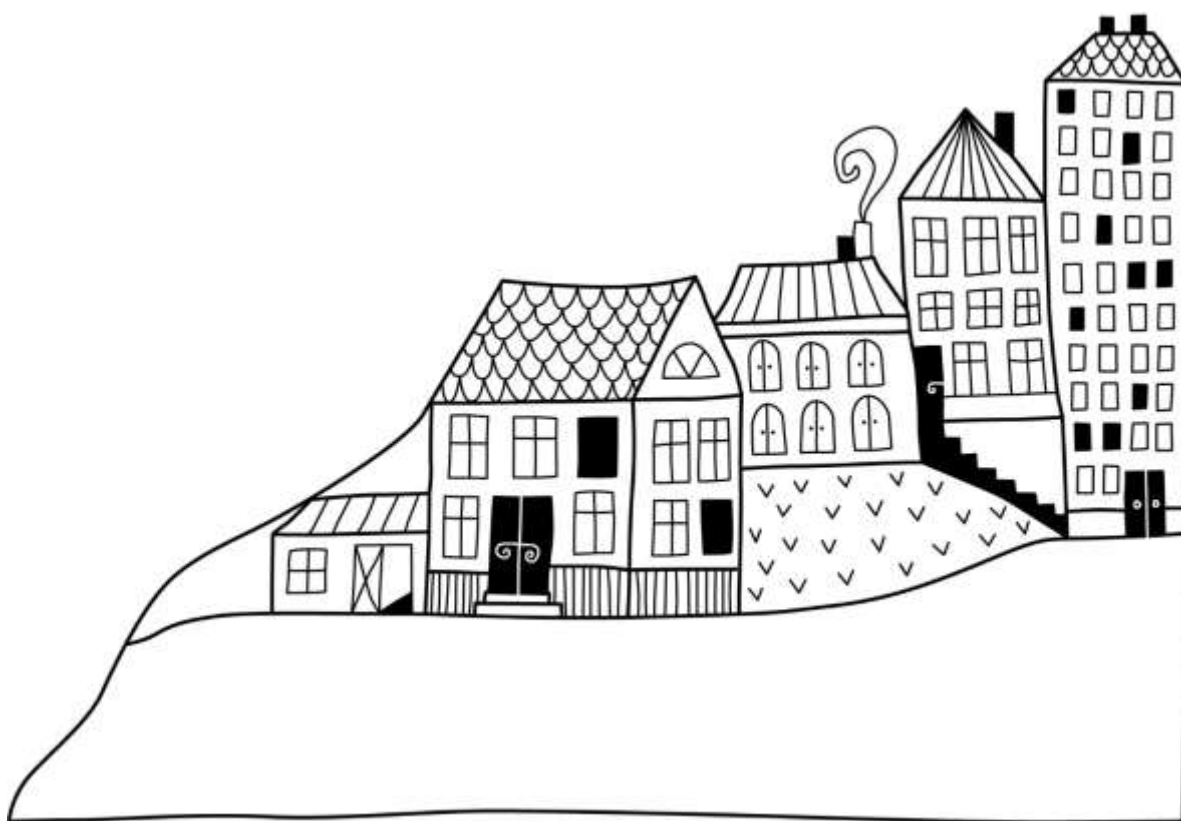
Brf Nyckeln i Halmstad
Org nr: 769637-3179





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nyckeln i Halmstad
upprättar härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-
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) utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-12. Föreningen har sitt säte i Halmstad Kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 618 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 274 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fyllinge 20:580 i Fyllinge, Halmstad. På fastigheten 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2020/2021.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dina Försäkringar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	6
4 rum och kök	6
Total tomtarea	6 991 m ²
Total bostadsarea	1 818 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.



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

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på toalt 9 674 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 322 tkr (177 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 322 tkr (177 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Klang	Ordförande	2026
Fredrik Stigsson	Ledamot	2026
Stefan Woldt	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andreasson BoRevision AB	Extern Revisor	2026
Emil Persson BoRevision AB	Revisorssuppleant	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen blivit momsregistrerad då skatteverket anser att uthyrning av parkering till externa klassas som näringsverksamhet och är ej momsbefriat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2026-01-01.

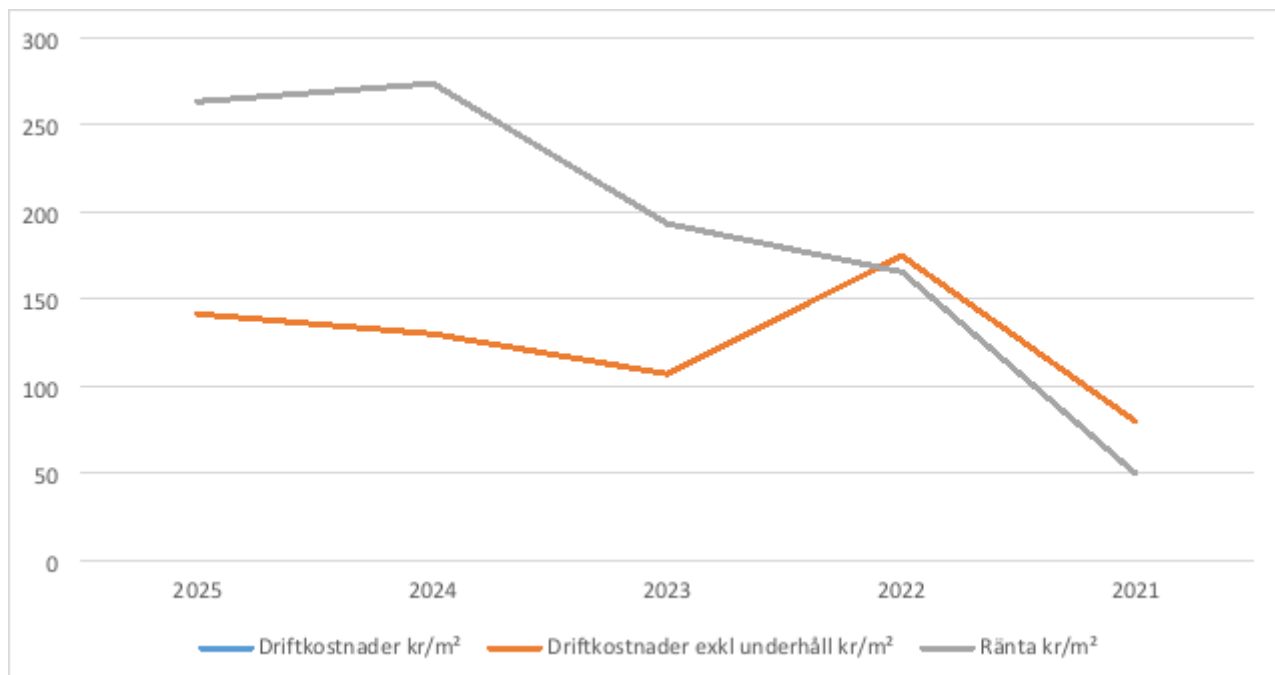
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 209	1 119	965	999	728
Rörelsens intäkter	1 214	1 121	973	1 000	728
Resultat efter finansiella poster*	-344	-464	-401	-345	-24
Resultat exkl avskrivningar	274	154	217	273	440
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-49	-148	167	273	440
Årets kassaflöde	106	42	-93	61	-1 076
Soliditet %*	70	70	70	70	70
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	93	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	632	575	497	521	377
Driftkostnader kr/kvm	142	129	107	175	79
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	142	129	107	175	79
Energikostnad kr/kvm*	47	49	33	84	57
Underhållsfond kr/kvm	421	243	78	50	-
Sparande kr/kvm*	151	85	119	150	242
Ränta kr/kvm	263	273	192	166	49
Skuldsättning kr/kvm*	11 369	11 489	11 608	11 727	11 847
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 369	11 489	11 608	11 727	11 847
Räntekänslighet %*	18,0	20,0	23,3	22,5	31,4

* 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gjorde i år en förlust till följd av höga räntekostnader och avskrivningar. En resultatmässig förlust innebär att föreningen inte sparar eget kapital. Ett sparande av eget kapital gör det möjligt för föreningen att i framtiden finansiera underhåll och renoveringar. För att motverka att föreningen i framtiden gör förlust arbetar styrelsen aktivt med att förbättra möjligheterna till ett positivt resultat genom att budgetera in högre intäkter samt se över villkoren för lånen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 925 000	442 282	-1 212 250	-464 265
Disposition enl. årsstämmobeslut			-464 265	464 265
Reservering underhållsfond		322 472	-322 472	
Årets resultat				-344 408
Vid årets slut	50 925 000	764 754	-1 998 987	-344 408

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -1 676 515

Årets resultat -344 408

Årets fondreservering enligt stadgarna -322 472

Summa -2 343 395

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 343 395

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 208 808	1 118 698
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 006	1 949
Summa		1 213 814	1 120 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-256 706	-234 668
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 914	-168 792
Personalkostnader	Not 6	-76 202	-67 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-618 134	-618 134
Summa rörelsekostnader		-1 083 955	-1 089 198
Rörelseresultat		129 859	31 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 755	1 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-479 022	-497 176
Summa finansiella poster		-474 267	-495 713
Resultat efter finansiella poster		-344 408	-464 265
Årets resultat		-344 408	-464 265



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	69 632 302	70 281 998
Summa materiella anläggningstillgångar		69 632 302	70 281 998
Summa anläggningstillgångar		69 632 302	70 281 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	37 912	6 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	47 989	44 053
Summa kortfristiga fordringar		85 901	50 496
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	475 155	368 729
Summa kassa och bank		475 155	368 729
Summa omsättningstillgångar		561 056	419 225
Summa tillgångar		70 193 359	70 701 224



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	50 925 000	50 925 000
Fond för yttre underhåll	764 754	442 282
Summa bundet eget kapital	51 689 754	51 367 282
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 998 987	-1 212 250
Årets resultat	-344 408	-464 265
Summa fritt eget kapital	-2 343 395	-1 676 515
Summa eget kapital	49 346 359	49 690 767
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	0	6 962 073
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 669 211
Leverantörsskulder	Not 15	41 812
Övriga skulder	Not 16	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	135 919
Summa kortfristiga skulder	20 847 000	14 048 384
Summa eget kapital och skulder	70 193 359	70 701 223



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	129 859	31 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	618 134	618 134
	747 992	649 582
Erhållen ränta	−93	1 463
Erlagd ränta	−478 642	−497 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	269 257	153 801
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	911	124 747
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	53 265	−19 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323 433	258 989
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−217 008	−217 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−217 008	−217 008
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	106 426	41 981
Likvida medel vid årets början	368 729	326 748
Likvida medel vid årets slut	475 155	368 729



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen redovisar en uppskjuten skatteskuld om 4 484 419 kr. Den uppskjutna skatten uppstår eftersom föreningen har förvärvat fastigheten till ett värde som överstiger det skattemässiga värdet vid tidpunkten då byggnaden färdigställdes. Skillnaden mellan det redovisade värdet och det skattemässiga värdet medför en temporär skillnad som enligt gällande redovisningsprinciper ska ge upphov till en uppskjuten skatteskuld. Uppskjutna skatten värderas till 0 kr då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	150
Stomkompletteringar, innerväggar mm	Linjär	150
Värme, VVS	Linjär	100
El, fasad, fönster	Linjär	45
Takbeläggning (inre komponenter)	Linjär	150
Takbeläggning (Yttre komponenter)	Linjär	50
Ventilation	Linjär	80
Miljö-, teknikhus	Linjär	40
Markarbeten	Linjär	150
Asfaltering, vägar	Linjär	50
Vattenblandare, värmeväxlare	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 149 840	1 045 296
Hyror, p-platser	66 872	65 819
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 843	-2 418
Rabatter	0	-2 625
Överlåtelseavgift, överlåtelsesavgift	9 944	12 630
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Summa nettoomsättning	1 208 808	1 118 698

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 006	1 949
Summa övriga rörelseintäkter	5 006	1 949

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-3 388	-33 316
Försäkringspremier	-30 415	-31 103
Kabel- och digital-TV	-7 031	-7 031
Obligatoriska besiktningar	-19 520	0
Snö- och halkbekämpning	0	750
Statuskontroll	-39 810	0
Vatten	-61 501	-64 950
Fastighetsel	-23 816	-23 775
Sophantering och återvinning	-68 743	-63 843
Trädgårdsmiljö	-2 481	-11 400
Summa driftskostnader	-256 705	-234 668



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-76 080	-72 896
Lokalkostnader	-750	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 750	-25 450
Övriga förvaltningskostnader	-7 050	-52 395
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 981	-11 174
Medlems- och föreningsavgifter	-4 780	0
Köpta tjänster	0	-1 826
Konsultarvoden	-4 733	-1 156
Bankkostnader	-2 446	-3 712
Övriga externa kostnader	0	-183
Datakommunikation	-2 344	
Summa övriga externa kostnader	-132 914	-168 792

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-22 969
Sammanträdesarvoden	0	-29 531
Övriga kostnadsersättningar	-1 767	0
Sociala kostnader	-17 134	-15 104
Summa personalkostnader	-76 202	-67 604

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-538 091	-538 091
Avskrivning Markanläggningar	-80 043	-80 043
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-618 134	-618 134

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 755	1 291
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	40
Ränteintäkter skattekonto	0	131
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 755	1 463



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-478 929	-496 600
Räntekostnader skattekonto	-93	-576
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-479 022	-497 176

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 876 136	41 876 136
Mark	19 888 780	19 888 780
Markanläggning	10 835 084	10 835 084

Årets förändring

Momslyft från parkering (Markanläggning)	-31 562	0
--	---------	----------

Vid årets slut

Byggnader	41 876 136	41 876 136
Mark	19 888 780	19 888 780
Markanläggning	10 803 522	10 835 084
	72 568 438	72 600 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 568 438	72 600 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 017 840	-1 479 750
Markanläggningar	-300 161	-220 118
	-2 318 002	-1 699 868

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-538 091	-538 091
Årets avskrivning markanläggningar	-80 043	-80 043
	-618 134	-618 134

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 936 136	-2 318 002
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	69 632 302	70 281 998
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	39 320 205	39 858 295
Markanläggningar	10 423 318	10 534 924
Mark	19 888 780	19 888 780

Totalt taxeringsvärde	54 982 000	54 982 000
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>38 603 000</i>	<i>38 603 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>16 379 000</i>	<i>16 379 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------



Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	6 200	0
Skattekonto	150	6 443
Momsfordringar	31 562	0
Summa övriga fordringar	37 912	6 443

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 809	20 253
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 947	19 020
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 479	4 780
Upplupna ränteintäkter	4 755	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 989	44 053

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	301 291	201 291
Transaktionskonto	173 864	167 438
Summa kassa och bank	475 155	368 729

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	20 669 211	20 886 219
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-217 008	-217 008
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-20 452 203	-13 707 138
Långfristig skuld vid årets slut	0	6 962 073

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,52%	2025-04-28	6 998 241,00	-6 998 241,00	0,00	0,00
SEB	2,52%	2026-03-18	6 889 737,00	0,00	217 008,00	6 672 729,00
SEB	2,52%	2026-03-18	0,00	6 998 241,00	0,00	6 998 241,00
SEB	1,29%	2026-04-28	6 998 241,00	0,00	0,00	6 998 241,00
Summa			20 886 219,00	0,00	217 008,00	20 669 211,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 217 008 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån om 20 452 203 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	41 812	15 364
Summa leverantörsskulder	41 812	15 364

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	58	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3
Summa övriga skulder	58	3

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	2 137	1 850
Upplupna elkostnader	2 261	2 200
Upplupna kostnader för renhållning	5 822	5 568
Upplupna revisionsarvoden	25 500	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 481	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 718	74 253
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 919	108 871

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 700 000	21 700 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-24

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Datum för undertecknande enligt bilaga

Thomas Klang

Stefan Woldt

Fredrik Stigsson

Vår revisionsberättelse har lämnat den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jesper Andreasson
Extern revisor
BoRevision AB





Verification

Document ID 09222115557576322586

Document

Årsredovisning 2025-12-31 Nyckeln för sign

Main document

20 pages

Initiated on 2026-04-24 10:34:58 CEST (+0200) by Patrik Awad (PA)

Finalised on 2026-04-27 20:16:26 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)

Riksbyggen

patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Thomas Klang (TK)

thomas.klang@gmail.com

+46734244772



The name returned by Swedish BankID was "NILS THOMAS ANDREAS KLANG"

Signed 2026-04-24 10:42:54 CEST (+0200)

Fredrik Stigsson (FS)

fredrik.lars.peter.stigsson@gmail.com

+46706001797



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK STIGSSON"

Signed 2026-04-24 12:03:46 CEST (+0200)

Stefan Woldt (SW)

stefanwoldt60@gmail.com

+46703120303



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN WOLDT"

Signed 2026-04-25 11:43:58 CEST (+0200)

Jesper Andreasson (JA)

jesper.andreasson@borevision.se

+46738680157



The name returned by Swedish BankID was "JESPER ANDREASSON"

Signed 2026-04-27 20:16:26 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576322586

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Halmstad, org.nr. 769637-3179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Halmstad för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Halmstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verification

Document ID 09222115557575543332

Document

Nyckeln Revisionsberättelse 251231

Main document

2 pages

Initiated on 2026-04-16 09:46:19 CEST (+0200) by Patrik Awad (PA)

Finalised on 2026-04-27 20:15:23 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)

Riksbyggen

patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Jesper Andreasson (JA)

jesper.andreasson@borevision.se

+46738680157



The name returned by Swedish BankID was "JESPER ANDREASSON"

Signed 2026-04-27 20:15:23 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

