

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Nyckeln
Org nr: 7696256051



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
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 667 908 kr innan avsättning gjorts till underhållsfonden och innan ianspråkstagande av underhållsfondensmedel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med 948 195 kr.

Föreningen har ett sparande (30 kr/m²) som understiger den nivå som underhållsplanen visar behov av (181 kr/m²). I budget för 2024 har styrelsen budgeterat för ett sparande på -17 kr/m² vilket indikerar på att föreningen kommer ha behov av framtida avgiftshöjningar för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8 % till 3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 127% till 152%.

I resultatet ingår avskrivningar med 715 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 47 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vipan 1 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 55 lägenheter samt 1 gästlägenhet och en 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 m²

Total bostadsarea 2 195 m²

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 37 tkr och planerat underhåll för 20 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 863 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 186 tkr (85 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr (137 kr/m²). Tittar man på fondavsättning för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad per år på 388 tkr. Rekommenderad avsättning per år är då 181 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfondens nu.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|------------------------|-----------|
| Installationer, hissar | 19 713 kr |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|------------------------|------|-------------|
| OVK-besiktning | 2026 | Ej Beslutat |
| Byte IMD utrustning | 2027 | Ej Beslutat |
| Renovering Hydraulhiss | 2027 | 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 | 2024 |
| Maria Backman Weinfors | Vice ordförande | 2025 |
| Jan Veinfors | Ledamot | 2024 |
| Moa Möller | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Helen Gottfridsson | Suppleant | 2024 |
| Mikael Svensson | Suppleant | 2025 |
| Cecilia Palacio | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Franz Lindström | Auktoriserad revisor | 2024 |

Valberdning

| Ordinarie | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------|--------------------------------------|
| Styrelsen | 2024 |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 35,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m²/år.

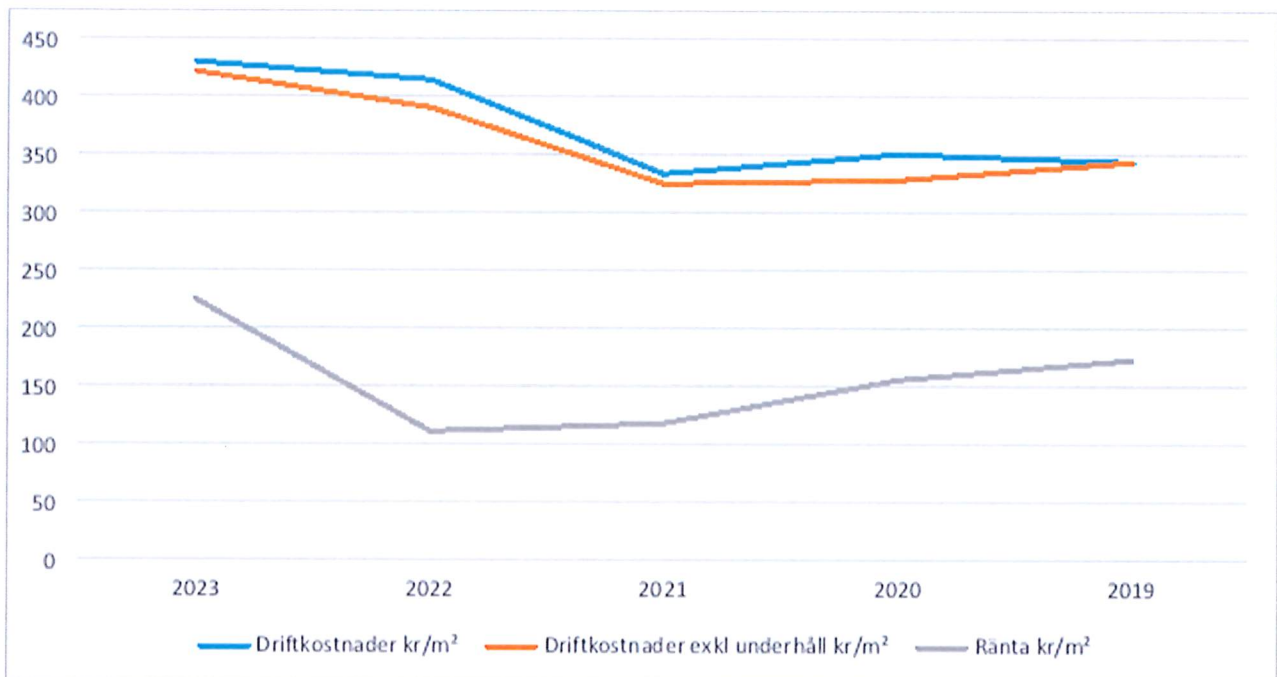
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 1 730 | 1 584 | 1 571 | 1 536 | 1 526 |
| Rörelsens intäkter | 2 043 | 1 796 | 1 778 | 1 726 | 1 698 |
| Resultat efter finansiella poster* | -668 | -621 | -488 | -606 | -675 |
| Resultat exkl avskrivningar | 47 | 85 | 211 | 77 | -8 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -253 | -83 | 43 | -91 | -160 |
| Balansomslutning | 85 945 | 86 846 | 87 353 | 88 003 | 88 694 |
| Årets kassaflöde | -137 | 74 | 128 | -210 | 54 |
| Soliditet %* | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår % | 3 | 8 | 8 | - | - |
| Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår % | 152 | 127 | 158 | 128 | 244 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 83 | 86 | 85 | 86 | 87 |
| Avgifts- hyresbortfall % | 1,7 | 0,8 | 0,2 | 1,5 | 0,2 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 770 | 700 | 691 | 676 | 673 |
| Driftkostnader kr/kvm | 427 | 413 | 332 | 350 | 342 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 418 | 389 | 324 | 328 | 342 |
| Energikostnad kr/kvm | 280 | 279 | 231 | 235 | 247 |
| Underhållsfond kr/kvm | 533 | 405 | 353 | 285 | 230 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 137 | 77 | 77 | 77 | 77 |
| Sparande kr/kvm | 30 | 63 | 104 | 57 | 4 |
| Ränta kr/kvm | 224 | 111 | 117 | 155 | 173 |
| Skuldsättning kr/kvm | 12 421 | 12 463 | 12 505 | 12 548 | 12 642 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 12 421 | 12 463 | 12 505 | 12 548 | 12 642 |
| Räntekänslighet % | 16,1 | 17,8 | 18,1 | 18,6 | 18,8 |
| Genomsnittsränta | 1,80 | 0,91 | 0,94 | 1,23 | 1,36 |



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). 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 | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 62 250 000 | 0 | 0 | 888 806 | -3 600 703 | -620 861 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -620 861 | 620 861 |
| Reservering underhållsfond | | | | 300 000 | -300 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -19 713 | 19 713 | |
| Årets resultat | | | | | | -667 908 |
| Vid årets slut | 62 250 000 | 0 | 0 | 1 169 093 | -4 501 851 | -667 908 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 221 563 |
| Årets resultat | -667 908 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -300 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 19 713 |
| Summa | -5 169 759 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 169 759**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | 2023-01-01 | | 2022-01-01 | |
|---|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | |
| Rörelseintäkter m.m. | | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 730 227 | | 1 584 347 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 312 462 | | 211 248 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 042 689 | | 1 795 595 |
| Rörelsekostnader | | | | |
| Driftskostnader & Övriga externa kostnader | Not 4,5 | -1 402 751 | | -1 367 310 |
| Personalkostnader | Not 6 | -107 466 | | -107 166 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -715 072 | | -705 687 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 225 288 | | -2 180 163 |
| Rörelseresultat | | -182 599 | | -384 569 |
| Finansiella poster | | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 550 | | 2 640 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 6 095 | | 4 209 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -491 954 | | -243 141 |
| Summa finansiella poster | | -485 309 | | -236 292 |
| Resultat efter finansiella poster | | -667 908 | | -620 861 |
| Årets resultat | | -667 908 | | -620 861 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 85 148 778 | 85 826 586 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 114 963 | 152 228 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 85 263 742 | 85 978 814 |
| 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 | | 85 291 242 | 86 006 314 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 14 | 18 928 | 18 466 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 70 841 | 119 066 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 89 769 | 137 532 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 564 517 | 701 795 |
| Summa kassa och bank | | 564 517 | 701 795 |
| Summa omsättningstillgångar | | 654 286 | 839 827 |
| Summa tillgångar | | 85 945 528 | 86 846 141 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 62 250 000 | 62 250 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 169 093 | 888 806 |
| Summa bundet eget kapital | | 63 419 093 | 63 138 806 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 501 851 | -3 600 703 |
| Årets resultat | | -667 908 | -620 861 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 169 759 | -4 221 563 |
| Summa eget kapital | | 58 249 334 | 58 917 242 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 8 671 875 | 18 014 375 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 671 875 | 18 014 375 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 18 592 500 | 9 342 500 |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 31 623 | 135 833 |
| Skatteskulder | Not 19 | 5 840 | 30 364 |
| Övriga skulder | Not 20 | 61 474 | 109 267 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 332 882 | 296 060 |
| Summa kortfristiga skulder | | 19 024 319 | 9 914 024 |
| Summa eget kapital och skulder | | 85 945 528 | 86 845 641 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -667 908 | -620 861 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 715 072 | 705 687 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 47 164 | 84 826 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 47 763 | -38 774 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -139 706 | 201 619 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -44 779 | 247 671 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i inventarier Not 12 | 0 | -81 374 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -81 374 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering Not 17 | -92 500 | -92 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -92 500 | -92 500 |
| Årets kassaflöde | -137 279 | 73 797 |
| Likvidamedel vid årets början | 701 795 | 627 998 |
| Likvidamedel vid årets slut | 564 516 | 701 795 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 372 092 | 1 246 956 |
| Hyror, lokaler | 86 468 | 78 000 |
| Hyror, garage | 112 320 | 113 100 |
| Hyror, p-platser | 10 320 | 10 320 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -28 164 | -10 920 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 413 | -1 820 |
| Vattenavgifter | 66 913 | 79 433 |
| Elavgifter | 111 691 | 69 278 |
| Summa nettoomsättning | 1 730 227 | 1 584 347 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 139 920 | 139 920 |
| Övernattningslägenhet | 14 000 | 19 000 |
| Pant & överlåtelseavgift | 14 820 | 19 517 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 24 236 | 30 420 |
| Öresutjämning | -11 | -7 |
| Erhållna statliga bidrag, elstöd | 108 800 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 10 698 | 2 398 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 312 462 | 211 248 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -19 713 | -53 438 |
| Reparationer | -36 508 | -32 844 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -5 840 | -10 744 |
| Samfällighetsavgifter | -14 878 | -6 940 |
| Försäkringspremier | -31 142 | -27 807 |
| Kabel- och digital-TV | -4 500 | 0 |
| Återbäring från Riksbyggen | 2 400 | 2 800 |
| Serviceavtal | -17 867 | -16 324 |
| Obligatoriska besiktningar | -57 230 | -13 143 |
| Snö- och halkbekämpning | -16 099 | -16 714 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -12 313 | -8 750 |
| Förbrukningsinventarier | -11 262 | -15 811 |
| Vatten | -119 371 | -106 565 |
| Fastighetsel | -304 690 | -305 190 |
| Uppvärmning | -190 551 | -200 901 |
| Sophantering och återvinning | -98 188 | -86 540 |
| Förvaltningsarvode extra | 0 | -6 575 |
| Summa driftskostnader | -937 751 | -905 486 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode RB | -224 847 | -217 815 |
| Annonsering och reklam | 0 | -1 000 |
| IT-kostnader | -184 170 | -184 027 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -16 202 | -14 938 |
| Övriga förvaltningskostnader | -19 453 | -17 304 |
| Kreditupplysningar | -95 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -13 608 | -21 507 |
| Kontorsmateriel | -1 304 | -164 |
| Telefon och porto | -300 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -2 430 | -2 970 |
| Bankkostnader | -2 592 | -2 100 |
| Summa övriga externa kostnader | -465 000 | -461 824 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -88 000 | -88 000 |
| Övriga personalkostnader | -300 | 0 |
| Sociala kostnader | -19 166 | -19 166 |
| Summa personalkostnader | -107 466 | -107 166 |

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

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -677 808 | -677 808 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -11 175 | -5 966 |
| Avskrivning Installationer | -26 090 | -21 913 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -715 072 | -705 687 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 550 | 2 640 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 550 | 2 640 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 336 | 2 481 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 5 424 | 1 685 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 53 | 24 |
| Övriga ränteintäkter | 282 | 19 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 095 | 4 209 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -491 747 | -242 662 |
| Övriga räntekostnader | -207 | -479 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -491 954 | -243 141 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 | -4 010 364 | -3 332 556 |
| | -4 010 364 | -3 332 556 |

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | -4 688 172 | -4 010 364 |
|--|-------------------|-------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Varav | 85 148 778 | 85 826 586 |
| Byggnader | 76 648 778 | 77 326 586 |
| Mark | 8 500 000 | 8 500 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 44 000 000 | 44 000 000 |
| Lokaler | 1 197 000 | 1 197 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 44 000 000 | 45 197 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>37 000 000</i> | <i>38 102 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>7 000 000</i> | <i>7 095 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 80 497 | 49 248 |
| Installationer | 130 449 | 80 325 |
| | 210 946 | 129 573 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 31 250 |
| Installationer | 0 | 50 124 |
| | 0 | 81 374 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 210 946 | 210 947 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -37 978 | -14 774 |
| Installationer | -20 741 | -16 065 |
| | -58 719 | -30 839 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -11 175 | -5 966 |
| Installationer | -26 090 | -21 913 |
| | -37 265 | -27 879 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -31 915 | -20 741 |
| Installationer | -64 067 | -37 978 |
| | -95 982 | -58 719 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 114 963 | 152 228 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 48 528 | 59 757 |
| Installationer | 66 381 | 92 471 |
| Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| 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 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Skattekonto | 18 928 | 18 466 |
| Summa övriga fordringar | 18 928 | 18 466 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 37 371 | 31 142 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 54 454 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 30 695 | 30 695 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 775 | 2 775 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 70 841 | 119 066 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel | 161 087 | 255 663 |
| Transaktionskonto | 403 430 | 446 133 |
| Summa kassa och bank | 564 517 | 701 795 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 27 264 375 | 27 356 875 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -92 500 | -92 500 |
| Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut | -18 500 000 | -9 250 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 8 671 875 | 18 014 375 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,64% | 2024-11-04 | 9 250 000,00 | 0,00 | 0,00 | 9 250 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,68% | 2024-01-30 | 9 250 000,00 | 0,00 | 0,00 | 9 250 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,62% | 2025-01-30 | 8 856 875,00 | 0,00 | 92 500,00 | 8 764 375,00 |
| Summa | | | 27 356 875,00 | 0,00 | 92 500,00 | 27 264 375,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 92 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 18 500 000 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 8 671 875 kr till betalning mellan 1 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 21 354 | 63 637 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 10 269 | 72 196 |
| Summa leverantörsskulder | 31 623 | 135 833 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder | 5 840 | 30 364 |
| Summa skatteskulder | 5 840 | 30 364 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld för moms | 3 122 | -419 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 45 568 | 45 568 |
| Clearing | 12 784 | 64 119 |
| Summa övriga skulder | 61 474 | 109 267 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 80 096 | 50 207 |
| Upplupna elkostnader | 54 853 | 66 254 |
| Upplupna värmekostnader | 24 110 | 24 660 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 180 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 173 823 | 154 759 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 332 882 | 296 060 |

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 750 000 | 27 750 000 |

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2024 03 18

Ort och datum



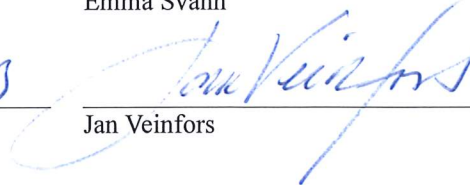
Kjell Johansson



Emma Svahn



Maria Backman Weinfors

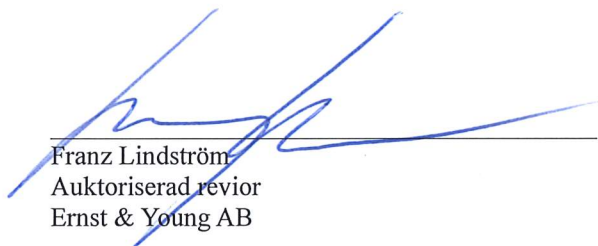


Jan Veinfors



Moa Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2024



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyckeln org.nr 769625-6051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyckeln för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Revisorns ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Nyckeln för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 2 april 2024

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 940 703 | 905 486 |
| Övriga externa kostnader | 465 000 | 461 824 |
| Personalkostnader | 107 466 | 107 166 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 715 072 | 705 687 |
| Finansiella poster | 485 309 | 236 292 |
| Summa kostnader | 2 713 549 | 2 416 455 |

Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel extra | 0 | 6 575 |
| Rabatt/återbäring från RB | -2 400 | -2 800 |
| Serviceavtal | 17 867 | 16 324 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 48 750 | 0 |
| Hissbesiktning | 8 480 | 13 143 |
| Snö- och halkbekämpning | 16 099 | 16 714 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 2 425 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 4 872 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 2 025 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 0 | 1 463 |
| Rep install utg för köpta tj El | 2 575 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon | 2 060 | 1 953 |
| Rep install utg för köpta tj Hissar | 5 666 | 19 800 |
| Rep install utg för köpta tj Övrigt | 8 012 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fasader | 1 200 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster | 1 806 | 619 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 5 867 | 2 346 |
| Övriga Reparationer | 0 | 6 664 |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet | 0 | 53 438 |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 8 708 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj Hissar | 11 005 | 0 |
| Fastighetsel | 307 642 | 305 190 |
| Uppvärmning | 190 551 | 200 901 |
| Vatten | 119 371 | 106 565 |
| Sophämtning | 98 188 | 86 540 |
| Fastighetsförsäkring | 31 142 | 27 807 |
| Samfällighetsavgifter | 14 878 | 6 940 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 4 500 | 0 |
| Övriga fastighetskostnader | 12 313 | 8 750 |
| Fastighetsskatt | 5 840 | 10 744 |
| Förbrukningsmaterial | 11 262 | 15 811 |
| Summa driftkostnader | 940 703 | 905 486 |

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| BOA | 2 195 kr/kvm | 2 195 kr/kvm |
| Belopp i kr | 2023 | 2022 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 2 | 0 |
| Fastighetsel | 140 | 139 |
| Fastighetsförsäkring | 14 | 13 |
| Fastighetsskatt | 3 | 5 |
| Fastighetsskötsel extra | 0 | 3 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 5 | 7 |
| Hissbesiktning | 4 | 6 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 22 | 0 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 0 | 0 |
| Rabatt/återbäring från RB | -1 | -1 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 1 | 0 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 3 | 1 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fasader | 1 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster | 1 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj El | 1 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj Hissar | 3 | 9 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon | 1 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 2 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 0 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 1 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj Övrigt | 4 | 0 |
| Rep lokaler utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep utgift mtrl inköp bostäder | 0 | 0 |
| Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen | 0 | 0 |
| Samfällighetsavgifter | 7 | 3 |
| Serviceavtal | 8 | 7 |
| Snö- och halkbekämpning | 7 | 8 |
| Sophämtning | 45 | 39 |
| 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 | 5 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet | 0 | 24 |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 4 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj Övrigt | 0 | 0 |
| UH Markytor utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Uppvärmning | 87 | 92 |
| Vatten | 54 | 49 |
| Övriga fastighetskostnader | 6 | 4 |
| Övriga Reparationer | 0 | 3 |
| Summa driftkostnader | 428,57 | 412,52 |

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

