

Brf Nyckeln  
Org nr 782600-2045

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

Sida

-	förvaltningsberättelse	2
-	resultaträkning	4
-	balansräkning	5
-	noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Ordinarie ledamöter

Örjan Jansson  
Per-Olov Grundström  
Marie Johansson  
Jonna Niininen  
Murad Ansari

### Suppleanter

Lars-Göran Thunström  
Bodil Schönberg

### Revisor

Ordinarie

Lars-Erik Eriksson

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2023-05-03.  
Styrelsen har under året sammanträffats vid 8 tillfällen (förutom ordinarie föreningsstämma).

### Fastigheten

Föreningen är ägare till tomten nr 13 i kv Nyckeln i Sätters kommun.  
Tomtarealen uppgår till 2 435 kvm.

På fastigheten är ett tvåvånings bostadshus uppfört (1955) innehållandes  
22 lägenheter med en bostadsyta på 1 209 kvm fördelat enligt följande:

1 rok	6 st
2 rok	10st
3 rok	6 st

I fastigheten inryms också sju källargarage.

Taxeringsvärdet uppgår till 5 030 000 kr, varav markvärdet utgör 1 125 000 kr.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har det gjorts löpande reparationer under året.

**Medlemsinformation**

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	988	845
Resultat efter finansiella poster	-23	21
Soliditet(%)	28,2	28
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	818	782
Skuldsättning per kvm(kr/kvm)	1891	1983
Sparande per kvm (kr/kvm)	311	262
Räntekänslighet(%)	2,3	2,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	294	263

Styrelsen har beslutat att höja hyran från den 1 januari 2024 med 6,8%

**Förändringar i eget kapital 2023**

	Inbetalda insatser	Disposi- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85600	128451	715321	21961	951333
Disposition av föregående års resultat:			21961	-21961	0
Årets resultat				-23466	-23466
Belopp vid årets utgång	85600	128451	737282	-23466	927867

**Resultatdisposition**

Balanserade vinstmedel	737 281
Årets resultat	-23 466
Avsättning till fastighetsunderhåll	<u>-80 000</u>
	633 815

Styrelsen föreslår att resultatet 633 815 balanseras i ny räkning.

**Resultat och ställning**

Resultatet av Bostadsrättsföreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med bokslutskommentarer.

Brf Nyckeln  
Årsredovisning 2023

5(14)

Resultaträkning	Not	2023	2022
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	1	988 591	945 513
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-28 430	-42 757
Fastighetskötsel		-81 737	-61 255
Vatten		-81 295	-73 237
El		-34 626	-37 668
Renhållning		-41 302	-33 076
Uppvärmning		-240 074	-207 553
Administrativa kostnader		-171 012	-151 974
Försäkringar		-46 990	-44 391
Kabel TV		-22 145	-22 302
Fastighetsskatt		<u>-15 090</u>	<u>-15 090</u>
		-762 701	-689 303
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		225 890	256 210
<b>Avskrivningar enligt plan</b>			
Maskiner och inventarier	2, 3	-25 873	-28 579
Byggnader	3	-135 047	-135 047
Markanläggningar	3	<u>-16 416</u>	<u>-16 416</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		48 554	76 168
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		123	20
Räntekostnader		<u>-72 143</u>	<u>-54 227</u>
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>		-23 466	21 961
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till fastighetsunderhåll		0	<u>-15 000</u>
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>		-23 466	6 961
<b>Årets resultat</b>		-23 466	6 961

Brf Nyckeln  
Årsredovisning 2022

6(14)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Likvida medel		376 022	317 411
Övriga kortfristiga fordringar	4	<u>37 712</u>	<u>29 847</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>413 734</u></b>	<b><u>347 258</u></b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	1,2,3	145 099	170 972
Byggnader och mark	1,3,5	<u>2 890 857</u>	<u>3 042 320</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>3 035 956</u></b>	<b><u>3 213 292</u></b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 449 690</b>	<b>3 560 550</b>
<b>Skulder och eget kapital</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	6	38 245	18 579
Upplupna räntor	7	5 727	5 563
Förskottsbetalda avgifter	8	69 532	72 217
Övriga kortfristiga skulder	9	<u>68 741</u>	<u>60 116</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>182 245</b>	<b>156 475</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>2 287 392</u>	<u>2 397 556</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 287 392</b>	<b>2 397 556</b>
<b>Reservationer</b>			
Lägenhetsunderhåll	10	15 615	15 615
Fastighetsunderhåll	11	<u>36 572</u>	<u>36 572</u>
		<u>52 187</u>	<u>52 187</u>

h

Brf Nyckeln  
Årsredovisning 2023

7(14)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter		80 000	80 000
Upplåtelseavgifter		5 600	5 600
Dispositionsfond		<u>128 451</u>	<u>128 451</u>
		<u>214 051</u>	<u>214 051</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		737 281	730 320
Årets resultat		<u>-23 466</u>	<u>6 961</u>
		<u>713 815</u>	<u>737 281</u>
<b>Summa eget kapital</b>		927 866	951 332
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		3 449 690	3 560 550
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		2 660 000	1 971 700

h

Kassaflödesanalys

2023-01-01

2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-23 466

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

177 336

Kassaflöde från löpande verksamhet

153 870

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-7865

Ökning (+) minskning (-) kortfristiga skulder

22 770

Kassaflöde från löpande verksamheten

168 775

Finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

-110 164

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-110 164

Årets kassaflöde

58611

Likvida medel vid årets början

317411

Likvida medel vid årets slut

376 022



**NOTER**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Bostadsrättsföreningen Nyckeln årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

**Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll.

Styrelsen arbetar med underhållsplan. I avvaktan på denna, förelår styrelsen att 80 000

**Nettoomsättning.**

Intäkterna avser årsavgifter, tv avgifter, garage och parkeringar med motorvärmare.

Intäkterna avser att täcka föreningens kostnader för värme, el, vatten, renhållning och tv avgifter.

Noter

Not 2 Maskiner och inventarier

2023-12-31 2022-12-31

Anskaffningsvärde	2023-12-31	2022-12-31
torktumlare(1985)	5 000	5 000
avfuktare(1991)	36 400	36 400
möbler(1997)	7 474	7 474
julgransbelysning(1997)	3 700	3 700
torktumlare(1998)	17 859	17 859
gräsklippare(2002)	4 100	4 100
Movac Canadiana(2002)	6 000	6 000
Maskin(2003)	10 000	10 000
Tvättmaskin(2003)	47 880	47 880
Maskiner	21 871	21 871
Värmeväxlar	114 709	114 709
Installation av D-kabin Basic (2017)	33 531	33 531
Postboxar (2018)	69 739	69 739
Tvättmaskin(2018)	28 971	28 971
Tvättmaskin (2020)	54 499	54 499
Cirkulationspumpar (2020)	53 412	53 412
Dörrlås (2021)	52 136	52 136
Akkumulerade avskrivningarna enligt plan	<u>-422 182</u>	<u>-396 309</u>
Restvärde enligt plan	145 099	170 972

Not 3 Avskrivningar

Anläggningstillgångarna har avskrivits enligt följande

- Fastigheten	2,50%
- Fjärrvärmecentralen	10,00%
- Maskiner och inventarier	10%-20%
- Kabel-TV	10,00%
Dörrar	20 år
Omdragning vattenrör	30 år
Markanläggningar	20 år

Not 4 Övriga kortfristiga fordringar

	2023	2022
Skattekontot	9 562	1 930
Skattefordringar	13 374	13 444
Övriga förutbetalda kostnader	<u>14 776</u>	<u>14 473</u>
	<u>37 712</u>	<u>29 847</u>

Brf Nyckeln  
Årsredovisning 2023

11(14)

Not 5	Byggnader och mark	2023	2022
	<i>Anskaffningsvärde</i>		
	Byggnad	1 447 761	1 447 761
	Mark	170 000	170 000
	Markanläggning	328 430	328 430
	Värdeminskning	<u>-1 467 316</u>	<u>-1 414 706</u>
		478 875	531 485
	<i>Anskaffningsvärde</i>		
	Fjärrvärmecentral	175 000	175 000
	Värdeminskning	<u>-175 000</u>	<u>-175 000</u>
		0	0
	<i>Anskaffningsvärde</i>		
	Kabel-TV	74 334	74 334
	Värdeminskning	<u>-74 334</u>	<u>-74 334</u>
		0	0
	<i>Anskaffningsvärde</i>		
	Balkonger	1 462 804	1 462 804
	Värdeminskning	<u>-572 858</u>	<u>-536 294</u>
		889 946	926 510
	<i>Anskaffningsvärde</i>		
	Infordring av vattenledning	1 062 707	1 062 707
	Värdeminskning	<u>-346 152</u>	<u>-319 504</u>
		716 555	769 851
	<i>Anskaffningsvärde</i>		
	Dörrar	282 037	282 037
	Värdeminskning	<u>-79 905</u>	<u>-65 804</u>
		202 132	230 334

Brf Nyckeln  
Årsredovisning 2023

12(14)

	2023	2022
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Vattenrör omdragning	646 429	646 429
Värdeminskning omdragning vattenrör	<u>-43 080</u>	<u>-21 540</u>
	603 349	624 889
Summa	2 890 857	3 042 320

Not 6 Leverantörsskulder

	2023	2022
AG s städ	2 995	2 722
Dala Energi	0	0
Sätters kommun	21 120	11 177
Bostadsrätterna	4 680	4 680
Johan Forsberg	<u>9 450</u>	<u>0</u>
	38 245	18 579

Not 7 Upplupna räntor

	2023	2022
Stadshypotek	<u>5 727</u>	<u>5 563</u>
	5 727	5 563

Not 8 Förskottsbetalda avgifter

	2023	2022
Avgifter för januari 2023 respektive 2022	<u>69 532</u>	<u>72 217</u>
	69 532	72 217

Brf Nyckeln  
Årsredovisning 2023

13(14)

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2023	2022
Anställdas o styrelsens skatter	17 490	14 185
Uppl soc avg	14 436	8 281
Revision	0	0
Löneskatt	754	767
Dala kraft	3 328	6 469
Hedemora Energi	32 733	30 189
Fora	<u>0</u>	<u>225</u>
	68 741	60 116

Not 10

	2023	2022
Ingående lägenhetsunderhåll	15 615	16 537
Uttag lägenhetsunderhåll	<u>0</u>	<u>-922</u>
Kvarvarande lägenhetsunderhåll	15 615	15 615

Not 11

	2023	2022
Ingående F Fastighetsunderhåll	36 572	135 728
Utnyttjat fastighetsunderhåll	0	-114 156
Avsatt fastighetsunderhåll	<u>0</u>	<u>15 000</u>
	36 572	36 572

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024-  
för fastställelse.

Säter den 2024-03-25

  
Örjan Jansson

  
Jonna Niinen

  
Per-Olov Grundström

  
Marie Johansson

  
Murad Ansari

h

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-03



Lars-Erik Eriksson



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämma i

#### Brf Nyckeln

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nyckeln för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Säter den 31/4 2024

  
/Lars Erik Eriksson/