



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB brf Nyckeln i Skellefteå

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Nyckeln i Skellefteå, 794700-3781 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trollsländan 1. På fastigheten uppfördes 1973 fyra hus (1-4) och under 1974 uppfördes åtta hus (9-16). Sammantaget innehåller husen 192 bostadsrättslägenheter med adress Nyckelgatan 56-126. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

1974 uppfördes också åtta kallgarage med 135 platser, alla med motorvärmare, 97 bilplatser varav 44 med motorvärmare samt två tvättstugor. Under 2012 byggdes 10 carport över 10 motorvärmplatser och 2015 4 och under 2017 12 nya parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²	Total yta m ²
1 rum och kök	24	44,5	1 068
2 rum och kök	40	64,5	2 580
2 rum och kök	8	65	520
2 rum och kök	8	70	560
2 rum och kök	16	71	1 136
3 rum och kök	96	80	7 680
Bostäder	192		13 544

Fastigheterna är uppvärmda med direktverkande el. Samtliga lägenheter har tillgång till kabel-TV, internetanslutning och IP-telefoni. Alla lägenheter kan förberedas för disk- och tvättmaskinsanslutning. Jordfelsbrytare finns i varje lägenhet.

Bredvid vicevärdsexpeditionen på Nyckelgatan 128 finns övernattningsrum, träningslokal och två bastuanläggningar. I mitten på samma hus finns fastighetsskötarlokal och längst till söder finns en vävstuga och en snickerilokal.

I ett fristående hus finns en bilspolhall och i ett annat vår fritidslokal Nyckelgården.

För området gäller källsortering av avfallet.

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Gjorda underhåll och investeringar

1999-2000	Fönsterbyte till 3 glas	2017	Ny utebelysning
1999-2000	Tilläggsisolering av väggar	2017	Målning av trapphus
2004	Stambyte och renov.badrum	2017	Byte lägenhetsdörrar
2004	Individuell balanserad ventilation	2018	Takbyte skärmtak/garage
2004	Nyckelgårde gjordes av gamla panncentralen	2018	Målning trapphus, fasad, delvis byte av knutbrädor
2005	Gemensamhetsel och övergång till kallhyra	2019	Takbyte 3 hus
2006	Tilläggsisolering vind	2020	Renovering tvättstuga, målning uthyrningsrum
2009	Asfaltering mm	2021	Ny gymtrustning
2012	Trapphusbelysning	2021	Takbyte 3 hus
2012	Carport 10 platser	2023	Installation laddboxar (4 st)
2013	Målning garage, förråd mm samt byte av panel	2023	Inglasning och utbyggnad av balkonger
2014	Kompletterande asfaltering vid Carport	2024	Takbyte 3 hus
2015-2017	Arbete med innegårdar och rep av lekplatser		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har projektet för inglasning och utbyggnad av balkonger avslutats. Den totala kostnaden för projektet uppgick till 45 mkr. Föreningen har även fortsatt med takbyte och har bytt takpapp på ytterligare några huskroppar.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan. Under kommande år planerar föreningen att se över utemiljön.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % från och med 2023-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024-2025 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2,5 %. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 685 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 32 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Göran Andersson	ordförande
Thomas Lundberg	vice ordförande, vicevärd
Johanna Nordlund	ledamot, sekreterare
Evy Lagnehag Persson	ledamot
Gun Israelsson	ledamot
Patrik Nordström	ledamot
Henrik Hellberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Johanna Nordlund, Evy Lagnehag Persson, Gur Israelsson och Patrik Nordström.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Lundberg, Johanna Nordlund, Lars-Göran Andersson och Patrik Nordström, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Per Hägglund, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Benjamin Stenlund (sammanställande) och Amanda Burman.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Val av föreningens fullmäktige-representant har delegerats till styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-22 med 28 medlemmar närvarande. En motion hade inkommit gällande att alla ettor som vill ska få bygga till en balkong. Stämman beslutade att avslå motionen.

Väsentliga avtal***Avtalstyp***

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetskötsel
El

Leverantör

Telenor
ComHem
HSB Norr
HSB Norr
Skellefteå kraft/Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 14 (26) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 232 (231) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	10 684	10 271	9 360	9 338	9 430
Resultat efter fin.poster i tkr	-330	1 584	1 353	1 375	1 247
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	668	642	566	566	566
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	84				
Driftskostnad, kr/m2	487	445	430	437	444
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	5 314				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 314	5 347	5 381	2 180	2 237
Genomsnittlig ränta lån i %	2	1,4	1	1,2	1,3
Räntekänslighet i %	8				
Yttre underhållsfond, kr/m2	295	303	312	304	288
Sparande, kr/m2 totalyta*	176	217	191	193	176

2023/2024 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022/2023 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- Upplåten med bostadsrätt = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- Totalyta = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- Årsavgifter = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- Energikostnad = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- Räntekänslighet = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 202x justerades nyckeltalet med ...

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 044 000	4 109 200	10 673 705	1 583 527
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 583 527	-1 583 527
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-143 272	143 272	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		32 000	-32 000	
Årets resultat				-330 352
Vid årets slut	1 044 000	3 997 928	12 368 504	-330 352

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	12 368 504
Årets resultat	-330 351
Totalt att disponera	12 038 153

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **12 038 153**

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023-2024. Detta beror på att föreningen gjort en investering i inglasade och utbygda balkonger, vilket resulterat i en restvärdesavskrivning och därmed bidragit till det negativa resultatet. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 683 773	10 271 417
Övriga rörelseintäkter	3	105 261	107 475
		<u>10 789 034</u>	<u>10 378 892</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-6 596 232	-6 024 552
Underhåll	5	-143 272	-151 143
Övriga externa kostnader	6	-96 537	-112 905
Personalkostnader	7	-443 586	-429 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 639 703	-1 209 548
Övriga rörelsekostnader	9	-924 832	-
		<u>-9 844 161</u>	<u>-7 927 716</u>
Rörelseresultat		944 873	2 451 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	159 371	177 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 434 596	-1 045 565
		<u>-1 275 225</u>	<u>-867 649</u>
Resultat efter finansiella poster		-330 352	1 583 527
Årets resultat		-330 352	1 583 527

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	84 191 983	40 213 226
Inventarier	14	20 480	34 134
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	36 109 848
		<u>84 212 463</u>	<u>76 357 208</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>84 212 963</u>	<u>76 357 708</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 316	52 439
Aktuell skattefordran		193 678	201 550
Avräkning HSB Norr ek för		2 214 830	3 492 205
Övriga fordringar	15	804 101	586 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	485 169	492 406
		<u>3 705 094</u>	<u>4 825 599</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		<u>4 080 849</u>	<u>9 764 910</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 785 943</u>	<u>14 590 509</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>91 998 906</u>	<u>90 948 217</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		1 044 000	1 044 000
Yttre underhållsfond	19	3 997 928	4 109 200
		<u>5 041 928</u>	<u>5 153 200</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		12 368 504	10 673 705
Årets resultat		-330 352	1 583 527
		<u>12 038 152</u>	<u>12 257 232</u>

Summa eget kapital**17 080 080** **17 410 432***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	17,23	57 009 695	58 791 995
		<u>57 009 695</u>	<u>58 791 995</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	18	14 961 025	13 630 120
Leverantörsskulder		955 569	68 770
Fond för inre underhåll	20	49 121	51 266
Övriga skulder	21	67 767	74 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 875 649	920 972
		<u>17 909 131</u>	<u>14 745 790</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**91 998 906** **90 948 217**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	944 873	2 451 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 639 703	1 209 549
	<u>2 584 576</u>	<u>3 660 725</u>
Erhållen ränta	159 371	177 916
Erlagd ränta	-1 429 346	-1 045 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 314 601	2 792 665
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-158 704	-221 020
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 829 020	-6 771 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 984 917	-4 199 532
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 107 710	-27 016 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 107 710	-27 016 391
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-451 395	-451 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-451 395	-451 400
Årets kassaflöde	-5 574 188	-31 667 323
Likvida medel vid årets början	13 257 115	44 924 438
Likvida medel vid årets slut	7 682 927	13 257 115
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kortfristig placering	4 080 849	9 764 910
Avräkning HSB Norr ek för	2 214 830	3 492 205
	<u>6 295 679</u>	<u>13 257 115</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar - Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning..

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,49 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 630 kr/lgh för 2024, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Föreningen underskottsavdrag uppgår till 20 251 019 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Avgifter	9 049 116	8 701 788
Hysesintäkter	503 999	510 193
Intäkter el	1 075 816	1 001 833
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	40 442	46 853
Intäkter gemensamhetsutrymmen	14 400	15 200
	10 683 773	10 275 867
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-4 450
	10 683 773	10 271 417

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Andrahandsuthyrningar mm	105 261	107 475
	105 261	107 475

Not 4 Drift

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	1 266 630	1 066 603
Snöröjning och halkbekämpning	28 225	7 732
Reparationer	326 426	327 127
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	31 843	34 469
Uppvärmning	2 201 933	2 018 231
Vatten	857 112	747 487
Renhållning	477 817	465 795
Förvaltningskostnader	430 983	405 530
Försäkring	178 787	167 391
Fastighetsskatt/avgift	352 120	344 248
Kommunikation och media		
Datakommunikation	289 200	289 595
Kabel-TV	155 156	150 344
	6 596 232	6 024 552

Not 5 Underhåll

	2023/2024	2022/2023
Utfört underhåll ny torktumlare	37 500	106 250
Utförd underhåll installationer spolhall	27 992	44 893
Utfört underhåll pulkbacke	64 402	
Utfört underhåll garage	13 378	
	143 272	151 143

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Förbrukningsmtrl	9 920	7 880
Telefon och porto mm	19 089	18 031
Kundförluster	415	581
Konsultarvoden	117	2 025
Bolagsverket, årsredovisningar mm	1 800	22 788
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	65 196	61 600
	96 537	112 905

Not 7 Personalkostnader

	2023/2024	2022/2023
--	-----------	-----------

Vicevärd har varit Thomas Lundberg

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	269 253	261 568
Vicevärd	104 004	104 004
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 802	4 774
Sociala kostnader förtroendevalda	62 527	56 955
Övriga personalkostnader		2 266
	443 586	429 567

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	1 514 716	1 084 562
Inventarier	13 654	13 653
Markinventarier	111 333	111 333
	1 639 703	1 209 548

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023/2024	2022/2023
Restvärdesavskrivning balkonger	924 832	
	924 832	

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Ränteintäkter transaktionskonto SHB	141 608	171 954
Övriga ränteintäkter	17 763	5 962
	159 371	177 916

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 434 596	1 033 483
Övriga finansiella kostnader		12 082
	1 434 596	1 045 565

Not 12 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	59 397 845	59 357 867
-Årets anskaffningar, laddboxar		39 978
-Årets anskaffningar, takbyte	1 068 750	
-Årets anskaffningar, balkonger	45 460 888	
-Årets utrangeringar, balkonger	-1 192 898	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	104 734 585	59 397 845
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 388 255	-19 192 360
-Årets utrangering	268 066	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 626 049	-1 195 895
Summa ackumulerade avskrivningar	-21 746 238	-20 388 255
 Bokfört värde byggnader	82 988 347	39 009 590
Bokfört värde mark	1 203 636	1 203 636
Summa bokfört värde byggnader och mark	84 191 983	40 213 226
 Taxeringsvärde byggnader:	109 697 000	109 697 000
Taxeringsvärde mark:	30 219 000	30 219 000
Värdeår	1974	1974

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	36 109 848	9 133 435
Upparbetade kostnader balkongprojekt	9 351 041	26 976 413
Aktivering balkonger	-45 460 889	
Redovisat värde vid årets slut	-	36 109 848

Not 14 Inventarier

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	185 764	185 764
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	185 764	185 764
 Vid årets början	-151 630	-137 977
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-13 654	-13 653
Summa ackumulerade avskrivningar	-165 284	-151 630
Planenligt restvärde vid årets slut	20 480	34 134

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	787 979	560 939
Moms	16 122	26 060
	804 101	586 999

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Gemensamhetsel, försäkring, bredband, kabel TV, moms	485 169	492 406
	485 169	492 406

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2024-06-30	2023-06-30
Stadshypotek	2023-12-01	0,80 %	-	2 258 320
Stadshypotek	2026-07-30	0,85 %	3 156 692	3 215 892
Stadshypotek	2025-12-30	1,25 %	9 856 312	9 915 512
Stadshypotek	2025-03-30	2,22 %	3 633 045	3 701 845
Stadshypotek	2025-10-30	0,90 %	3 172 196	3 232 196
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	3 172 919	3 230 919
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	2 876 431	2 930 431
Stadshypotek	2026-03-01	4,31 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2024-03-01	1,17 %	-	10 979 000
Stadshypotek	2025-03-01	1,45 %	10 962 200	10 979 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,78 %	10 962 200	10 979 000
Stadshypotek	2026-03-01	3,92%	10 962 205	
Stadshypotek	2026-12-01	3,97%	2 216 520	
Totala skulder på bokslutsdagen			71 970 720	72 422 115
Nästa års amortering			-451 380	-451 400
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 805 520	-1 805 600
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			69 713 820	70 165 115
Totala skulder på bokslutsdagen			71 970 720	72 422 115
Avgår kortfristig del			-14 961 025	-13 630 120
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			57 009 695	58 791 995

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	451 380	451 400
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	14 509 645	13 178 720
	14 961 025	13 630 120

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Fondbehållning vid årets början	4 109 200	4 227 343
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	32 000	33 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-143 272	-151 143
Fondbehållning vid årets slut	3 997 928	4 109 200

Not 20 Fond för inre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	51 266	51 266
Uttag under året	-2 145	
Vid årets utgång	49 121	51 266

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Personalens källskatt	41 656	46 436
Upplupna arbetsgivaravgifter	25 091	26 906
Övriga kortfristiga skulder	1 020	1 320
	<u>67 767</u>	<u>74 662</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Räntor	41 597	36 347
Förutbetalda avgifter/hyror	882 071	723 898
Borevision	21 888	21 888
Föreningsvald revisor	4 774	4 774
El, Elvärme	925 319	134 065
	<u>1 875 649</u>	<u>920 972</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>73 019 000</u>	<u>73 019 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	73 019 000	73 019 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Signeras digital av:

Lars-Göran Andersson

Thomas Lundberg

Gun Israelsson

Evy Lagnehag Persson

Henrik Hellberg

Patrik Nordström

Johanna Nordlund

Revisionsberättelse har lämnats av

Per Hägglund
Av föreningen vald revisor

Caroline Andersen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nyckeln i Skellefteå, org.nr. 794700-3781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nyckeln i Skellefteå för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nyckeln i Skellefteå för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Hägglund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB brf Nyckeln i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GÖRAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 06:51:54



PATRIK NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 09:42:49



EVY PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 09:49:21



THOMAS LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 09:18:33



JOHANNA BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 11:41:44



HENRIK HELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 09:35:22



GUN ISRAELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 11:33:37



PER HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 10:09:49



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 12:24:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB brf Nyckeln i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 10:07:59



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 12:27:26

