

Årsredovisning 2024

Brf Nyckeln 2

716460-3388



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyckeln 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nyckeln 2	2017	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 293 kvm och 1 lokal om 57 kvm. Byggnadernas totalyta är 1350 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joel Teran	Ordförande
Gustav Erik Anton Karreskog	Styrelseledamot
Anna Andersson	Styrelseledamot
Helena Sundin	Styrelseledamot
Ywonh Jannerfalk	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Claes Mikael Jennel Revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	● Renovering av portar Ventilationskontroll OVK
2023	● Bredband via fiber Balkongbygge Översyn och åtgärder för brandsäkerhet Målning av källare
2022-2023	● Byte av termostater, radiatorventiler, stamventiler samt injustering av värmesystem
2021	● Stamspolning av badrumsstammar
2020	● Fönsterrenovering Färdigställande av fyra lägenheter på råvinden Omläggning av gemensam uteplats och uppfart
2019	● Större delen av byggnadens plåttak har bytts ut Ny tvättmaskin införskaffas
2018	● Trefas el dras fram till samtliga lägenheter Ny tvättmaskin införskaffas
2017	● Köksstammar byts

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	911	950	865	845
Resultat efter fin. poster	-478	-303	-342	-325
Soliditet (%)	90	89	90	90
Yttre fond	189	159	129	99
Taxeringsvärde	41 479	41 479	41 479	33 838
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	635	624	595	578
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	81,5	79,2	86,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 027	5 027	5 027	5 027
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 815	4 815	4 815	4 815
Sparande per kvm totalyta, kr	-51	35	3	15
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	-	14	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	190	185	170	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	20	19	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	205	203	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,56	2,91	1,01	1,01
Räntekänslighet (%)	7,92	8,05	8,45	8,69

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

En stor del av det negativa bokförda resultatet beror på att föreningen måste bokföra en stor avskrivning på fastighetens värde varje år. Resterande underskott förklaras av ränteutgifter. I samband med ombildning och försäljning av lokalen kommer föreningen kunna betala av stora delar av skulderna och därmed sänka dessa ränteutgifter och uppnå ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	50 462	-	-	50 462
Upplåtelseavgifter	13 473	-	-	13 473
Fond, yttre underhåll	159	-	30	189
Direkt kapitaltillskott	1 030	-	123	1 154
Balanserat resultat	-3 908	-303	-30	-4 240
Årets resultat	-303	303	-478	-478
Eget kapital	60 913	0	-355	60 558

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 240
Årets resultat	-478
Totalt	-4 719

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	30
Att från yttre fond i anspråk ta	-48
Balanseras i ny räkning	-4 701
	-4 719

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	911	950
Övriga rörelseintäkter	3	0	40
Summa rörelseintäkter		911	990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-667	-710
Övriga externa kostnader	9	-101	-74
Personalkostnader	10	-1	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362	-350
Summa rörelsekostnader		-1 131	-1 135
RÖRELSERESULTAT		-220	-145
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-297	-189
Summa finansiella poster		-259	-158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-478	-303
ÅRETS RESULTAT		-478	-303

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	65 807	64 997
Maskiner och inventarier	13	145	152
Pågående projekt		0	1 053
Summa materiella anläggningstillgångar		65 952	66 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 952	66 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3
Övriga fordringar	14	6	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49	46
Summa kortfristiga fordringar		55	98
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 350	1 939
Summa kassa och bank		1 350	1 939
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 405	2 037
SUMMA TILLGÅNGAR		67 357	68 238

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 088	64 965
Fond för yttre underhåll		189	159
Summa bundet eget kapital		65 277	65 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 240	-3 908
Årets resultat		-478	-303
Summa fritt eget kapital		-4 719	-4 210
SUMMA EGET KAPITAL		60 558	60 913
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 500	6 500
Leverantörsskulder		86	605
Skatteskulder		88	85
Övriga kortfristiga skulder		11	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	114	124
Summa kortfristiga skulder		6 799	7 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 357	68 238

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-220	-145
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	362	350
	142	205
Erhållen ränta	39	32
Erlagd ränta	-300	-181
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-119	56
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	43	-15
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-523	578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-599	618
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-112	-1 154
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112	-1 154
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	123	1 030
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	123	1 030
ÅRETS KASSAFLÖDE	-588	495
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 939	1 444
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 350	1 939

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyckeln 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 %
Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	792	794
Övriga årsavgifter	2	2
Hysesintäkter, lokaler	75	84
Hysesintäkter, p-platser	9	9
Kabel-TV/Bredband	27	11
Intäktsreduktion	-1	-1
El	3	3
Övriga intäkter	5	48
Summa	911	950

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Försäkringsersättning	0	40
Summa	0	40

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	35	39
Städning	43	41
Besiktning och service	15	50
Trädgårdsarbete	5	3
Snöskottning	21	29
Övrigt	3	0
Summa	121	162

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16	112
Källarutrymmen	0	2
Dörrar och lås/porttele	0	13
Värme	0	3
El	2	0
Kabel-tv/bredband	0	3
Summa	18	132

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	48	0
Summa	48	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	17	0
Uppvärmning	257	250
Vatten	44	28
Sophämtning	44	33
Summa	361	310

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	38	35
Kabel-TV	7	6
Bredband	30	15
Fastighetsskatt	44	49
Summa	119	106

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	1
Övriga förvaltningskostnader	30	21
Juridiska kostnader	3	3
Revisionsarvoden	22	19
Ekonomisk förvaltning	30	30
Konsultkostnader	16	0
Summa	101	74

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	1	1

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	296	189
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	297	189

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 255	67 255
Årets inköp	1 166	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 420	67 255
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 258	-1 912
Årets avskrivning	-356	-346
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 614	-2 258
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 807	64 997
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 742</i>	<i>33 742</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 194	16 194
Taxeringsvärde mark	25 285	25 285
Summa	41 479	41 479

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	155	0
Inköp	0	155
Utgående anskaffningsvärde	155	155
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4	0
Avskrivningar	-6	-4
Utgående avskrivning	-10	-4
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	145	152

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1	43
Övriga fordringar	5	5
Övriga kortfristiga fordringar	0	2
Summa	6	49

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6
Städning	4	3
Försäkringspremier	13	12
Kabel-TV	2	2
Bredband	7	7
Förvaltning	17	16
Summa	49	46

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,43 %	2 200	2 200
SEB	2025-06-28	3,43 %	1 800	1 800
SEB	2025-06-28	3,43 %	2 500	2 500
Summa			6 500	6 500
Varav kortfristig del			6 500	6 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 500 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	4	0
Uppvärmning	33	37
Utgiftsräntor	8	11
Förutbetalda avgifter/hyror	70	77
Summa	114	124

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 500	11 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyresavtalet för lokal har sagts upp, ombildning av lokal till bostadsrätt samt försäljning av denna inledd.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Anna Andersson
Styrelseledamot

Gustav Erik Anton Karreskog
Styrelseledamot

Helena Sundin
Styrelseledamot

Joel Teran
Ordförande

Ywonh Jannerfalk
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly
Claes Mikael Jennel
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 21:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 10:08

DOCUMENT ID:

Bkb99z04Zee

ENVELOPE ID:

ByYcz_EZlg-Bkb99z04Zee

DOCUMENT NAME:

Brf Nyckeln 2, 716460-3388 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

adf95f63d743ab4179f60db7d10dc54a70ef492fdb5b22a
6192923fbb49b13ee11b9d3aaf469908774dec7dd4fa88
1e4543fc515c9a4cc0fae8de95e058f674c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL BENJAMIN ZACHARIAS joel.b.teran@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:13 16.05.2025 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.2.134
2. HELENA SUNDIN helena.b.sundin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 13:22 16.05.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.81.168
3. Gustav E A Karreskog Reh binder gustav.karreskog@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 21:42 16.05.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. Ywonh Jannerfalk ywonh@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 12:14 18.05.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.81.230
5. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertilystockholm.se	 Signed Authenticated	18.05.2025 21:10 18.05.2025 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.52.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyckeln 2
Org.nr 716460-3388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyckeln 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyckeln 2 räkenskapsåret 2024 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm, datum enligt digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 21:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 10:08

DOCUMENT ID:

rJ95z_EWxx

ENVELOPE ID:

ryeF9Mu4Wxx-rJ95z_EWxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Nyckeln 2 .pdf

4 pages

SHA-512:

73c40a84c2d505425d75a3b78f2414241696d189063ce
5dfcb8923fd45151785534437d5529184b237a8e5f83e8
7b73a6a8680182d2f8e9566d24d3aacf125ed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Mikael Jennel	Signed	18.05.2025 21:10	eID	Swedish BankID
mikael.jennel@bakertillyst ockholm.se	Authenticated	18.05.2025 16:47	Low	IP: 135.225.52.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed