



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB brf Nyckeln i Skellefteå



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Nyckeln i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 794700-3781 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollsländan 1	1972-05-23	1974
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 544
1	lokaler (hyresrätt)	60
136	garageplatser	2 176
34	p-platser	0
Totalt 363 objekt		15 780

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 72 st 2 rok, 96 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Göran Andersson	Ordförande	2020-01-17	
Evy Persson	Ledamot	2023-06-15	
Thomas Lundberg	Ledamot	2014-04-22	
Gun Israelsson	Ledamot	2023-12-06	2025-01-22
Enar Åström	Ledamot	2025-01-22	
Patrik Nordström	Ledamot	2017-04-27	2025-01-22
Henrik Hellberg	Ledamot	2022-12-13	
Johanna Nordlund	Ledamot	2021-11-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Göran Andersson, Thomas Lundberg, och Enar Åström. Johanna Nordlund och Evy Persson har avgått under året.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman har tecknats två i förening av Lars Göran Andersson, Thomas Lundberg, Patrik Nordström och Johanna Nordlund.

Revisorer har varit: Per Hägglund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vivianne Backman (sammankallande), Amanda Burman samt Simon Brännström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +2,5%.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
1999-2000	Fönsterbyte till 3 glas, Tilläggsisolering av väggar
2004	Stambyte och renov badrum, individuell balanserad ventilation
2004	Nyckelgården gjordes av gamla panncentralen
2005	Gemensamhetsel och övergång till kallhyra
2006	Tilläggsisolering vind
2012	Trapphusbelysning, Carport 10 platser
2013	Målning garage, förråd mm samt byte av panel
2015-2017	Arbete med innegårdar och rep av lekplatser
2017	Ny utebelysning, Målning av trapphus, Byte lägenhetsdörrar
2018	Takbyte skärmtak/garage, Målning trapphus, fasad, delvis byte av knutbrädor
2019	Takbyte 3 hus
2020	Renovering tvättstuga, målning uthyrningsrum
2021	Takbyte 3 hus, Ny gymutrustning
2023	Inglasning och utbyggnad av balkonger, Installation laddboxar (4 st)
2024	Takbyte 3 hus
2025	Ny utrustning för Individuell mätning och debitering (IMD)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Översyn av garageportar, asfalt samt köksfläktar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 28 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	147	176	217	191	193
Skuldsättning, kr/kvm	4 996	5 314	5 347	5 381	2 180
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 018	5 314	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	246	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	754	668	642	566	566
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	817	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 883	10 684	10 271	9 360	9 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	11	-330	1 584	1 353	1 375
Soliditet, %	20	0	0	0	0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 044 000	0	0	1 044 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 997 928	0	-41 306	3 956 622
S:a bundet eget kapital, kr	5 041 928	0	-41 306	5 000 622
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 368 504	-330 352	41 306	12 079 459
Årets resultat, kr	-330 352	330 352	12 198	11 395
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 038 152	0	53 504	12 090 854
S:a eget kapital, kr	17 080 080	0	12 198	17 091 476

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 27 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 306 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 038 152
Årets resultat, kr	11 395
Reservation till underhållsfond, kr	-27 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 306
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 090 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 090 853

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 883 158	10 721 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	221 528	60 846
Summa Rörelseintäkter		11 104 686	10 782 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 958 016	-6 608 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 823	-217 233
Personalkostnader	Not 6	-459 332	-447 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 915 438	-1 639 703
Övriga rörelsekostnader		0	-924 832
Summa Rörelsekostnader		-9 584 609	-9 837 838
Rörelseresultat		1 520 077	944 873
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189 561	159 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 698 243	-1 434 596
Summa Finansiella poster		-1 508 682	-1 275 225
Resultat efter finansiella poster		11 395	-330 352
Resultat före skatt		11 395	-330 352
Årets resultat		11 395	-330 352

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	82 801 334	84 191 983
Maskiner och andra tekniska anläggningar		6 827	20 480
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		82 808 161	84 212 463
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		82 808 661	84 212 963

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		600	7 316
Aktuell skattefordran		201 715	193 678
Övriga kortfristiga fordringar		1 811 595	3 002 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	437 001	451 586
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 450 911	3 655 389
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		669 600	4 080 849
<i>Summa Kassa och bank</i>		669 600	4 080 849
Summa Omsättningstillgångar		4 120 511	7 736 238
Summa Tillgångar		86 929 172	91 949 201

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 044 000	1 044 000
Fond för yttre underhåll	3 956 622	3 997 928
Summa Bundet eget kapital	5 000 622	5 041 928

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 079 459	12 368 504
Årets resultat	11 395	-330 352
Summa Fritt eget kapital	12 090 853	12 038 153

Summa Eget kapital	17 091 475	17 080 081
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	32 857 962	57 009 695
Summa Långfristiga skulder		32 857 962	57 009 695

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		35 101 333	14 961 025
Leverantörsskulder		68 551	955 569
Övriga kortfristiga skulder		127 315	68 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 682 536	1 874 225
Summa Kortfristiga skulder		36 979 735	17 859 425

Summa Skulder		69 837 697	74 869 120
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		86 929 172	91 949 201
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 520 077	944 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 915 438	1 639 703
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 915 438	1 639 703
Erhållen ränta	189 561	159 371
Erlagd ränta	-1 673 211	-1 429 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 951 865	1 314 601
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	196 981	-158 704
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 045 031	1 829 019
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-848 050	1 670 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 103 816	2 984 917
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-511 136	-9 494 959
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-511 136	-9 494 959
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 011 425	-451 395
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 011 425	-451 395
Årets kassaflöde	-3 418 746	-6 961 437
Likvida medel vid årets början	6 295 679	13 257 115
Likvida medel vid årets slut	2 876 933	6 295 679

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övrig upplysning

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	20 251 019 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter*	9 275 748	9 049 116
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	941 762	1 067 194
	Hyror lokaler	36 706	35 306
	Hyror garage och parkeringsplatser	504 610	504 010
	Hyror förbrukningsbaserad	49 709	8 622
	Övriga primära intäkter	113 013	92 934
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 921 548	10 757 182
	Hyresbortfall	-38 390	-35 317
	<i>Summa</i>	-38 390	-35 317
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 883 158	10 721 865

* I årsavgifterna ingår avgifter bostadsrätt, vatten, bredband samt kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	192 147	0
Övriga sekundära intäkter	29 381	60 846
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	221 528	60 846

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 202 687	-1 252 845
Snö och halk-bekämpning	-18 462	-28 225
Reparationer	-307 676	-229 746
Planerat underhåll	-68 306	-143 272
Försäkringsskador	-252 440	-90 358
El	-78 807	-31 843
Uppvärmning	-2 114 278	-2 201 933
Vatten	-1 160 266	-857 112
Sophämtning	-459 746	-477 817
Fastighetsförsäkring	-196 173	-178 787
Kabel-TV och bredband	-446 900	-443 755
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-375 668	-352 120
Förvaltningsavtalskostnader	-250 278	-307 290
Övriga driftkostnader	-26 329	-13 785
<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 958 016	-6 608 888

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 680	-9 920
Administrationskostnader	-86 487	-70 570
Extern revision	-20 250	-20 250
Medlemsavgifter	-61 600	-61 600
Föreningsverksamhet	-11 055	-5 200
Övriga förvaltningskostnader	-30 750	-49 694
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-251 823	-217 233

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-110 045	0
Revisionsarvode	-6 027	-7 802
Övriga arvoden	-280 768	-345 257
Löner och övriga ersättningar	0	-28 000
Sociala avgifter	-62 492	-62 527
Övriga personalkostnader	0	-3 596
<i>Summa Personalkostnader</i>	-459 332	-447 182

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 782 773	-1 514 716
Avskrivning på markanläggning	-119 012	-111 333
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 653	-13 654
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 915 438	-1 639 703

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 698 172	-1 434 596
Övriga räntekostnader	-71	0
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 698 243	-1 434 596

Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 621 253	58 284 512
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 203 636	1 203 636
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 113 333	1 113 333
	Årets investeringar	511 135	46 529 638
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 400 726	-1 192 898
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	105 048 631	105 938 221
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 746 238	-20 388 255
	Årets avskrivningar	-1 901 785	-1 626 049
	Omklassificeringar	1 400 726	268 066
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 247 297	-21 746 238
	Utgående redovisat värde	82 801 334	84 191 983
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	108 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 855 000	1 697 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 611 000	2 219 000
	Summa	153 466 000	139 916 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	73 019 000	73 019 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	73 019 000	73 019 000
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	437 001	451 586
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	437 001	451 586

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 759-8980	0,85%	2026-07-30	3 097 492	59 200
Stadshypotek 759-8980	1,25%	2025-12-30	9 797 112	59 200
Stadshypotek 759-8980	1,78%	2027-03-01	10 945 400	16 800
Stadshypotek 759-8980	4,31%	2026-03-01	11 000 000	0
Stadshypotek 759-8980	3,97%	2026-12-01	2 174 720	41 800
Stadshypotek 759-8980	3,92%	2026-03-01	10 945 425	16 780
Stadshypotek 759-8980	2,8%	2027-01-30	10 949 600	16 800
Stadshypotek 759-8980	0,9%	2025-10-30	3 112 196	60 000
Stadshypotek 759-8980	0,95%	2027-10-30	3 114 919	58 000
Stadshypotek 759-8980	0,95%	2027-10-30	2 822 431	54 000
			67 959 295	382 580

Långfristig del	32 857 962
Nästa års amortering av långfristig skuld	246 600
Lån som ska konverteras inom ett år	34 854 733
Kortfristig del	35 101 333
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	382 580
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 530 320
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,54%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-06-30

2024-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	960 378	880 647
Upplupna räntekostnader	66 629	41 597
Övriga upplupna kostnader	655 529	951 981
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 682 536	1 874 225

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är daterad 2025-11-03.

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 2024-07-01--2025-06-30.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2024-07-01--2025-06-30 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 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. 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 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 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 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-11-06 kl. 08:24:08



Thomas Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 20:55:12



Henrik Hellberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 07:04:02



Enar Åström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 20:39:14



Per Hägglund

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 10:55:20



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 12:12:23



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-11-06 kl. 10:56:35



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 12:09:32

