

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Nyckeln

Org nr: 7696256051





Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyckeln

Datum Måndag den 19 juni 2023
Tid 18.00
Plats Gillestugan, Stagneliusgatan 18 C
Andra sidan Erik Dahlebergsväg, mittemot Pizzerian

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner).
- T) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

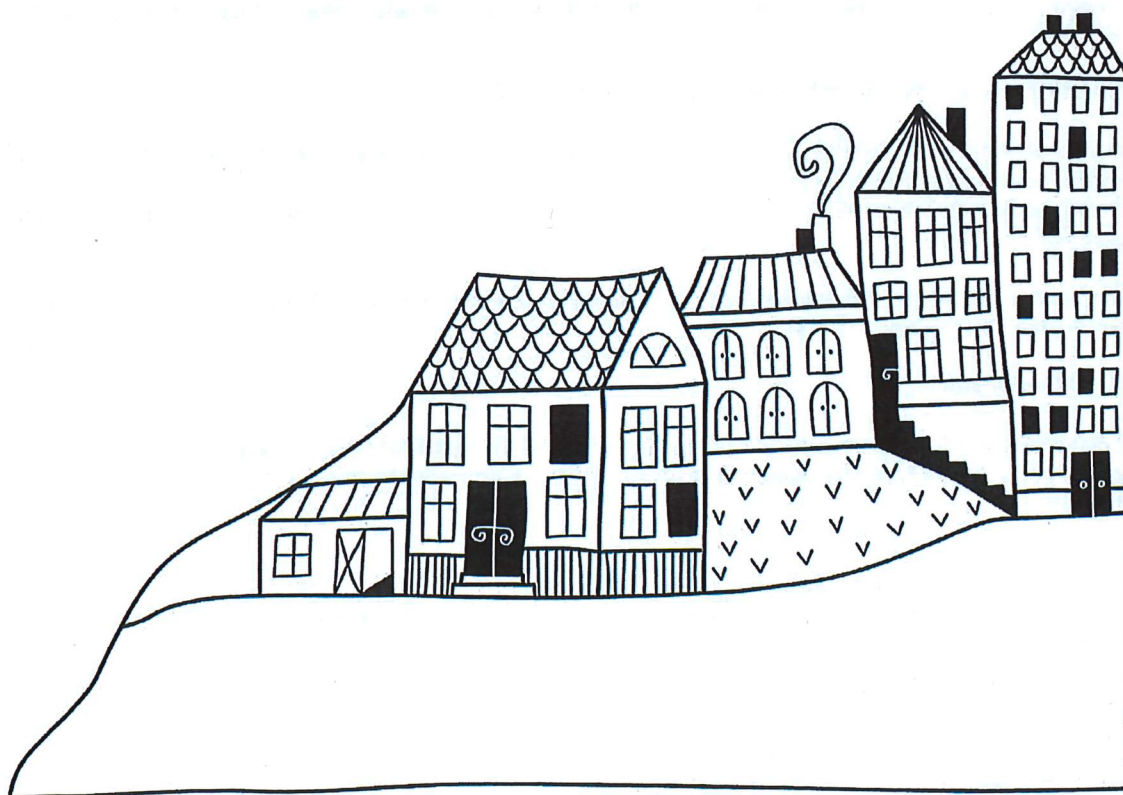
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nyckeln får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 620 861 kr innan avsättning gjorts till underhållsfonden. Och innan ianspråkstagande av underhållsfondensmedel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med 735 423 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående. (läs not 4) Räntekostnaderna har minskat något. Föreningen har gjort två investeringar under året, infotavla och kameraövervakning. Som man har lag in på avskrivning (not 13).

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 158% till 127%.

I resultatet ingår avskrivningar med 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 85 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vipan 1 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 55 lägenheter samt 1 gästlägenhet och en lokal. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Erik Dahlbergsv 27 A-H och 29 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36
2 rum och kök	18
3 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	12
Antal p-platser	3

Total tomtarea 1 984 m²

Total bostadsarea 2 195 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar Södra Småland i Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Brf Nyckeln är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Aspelyckan och Brf Norrgård. Föreningen svarar för 16,4 % av driftskostnaderna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 33 tkr och planerat underhåll för 53 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har reviderat sin underhållsplan augusti 2022. För den närmsta 10 åren uppgår underhållskostnaderna totalt till 628 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittligkostnad på 63 tkr (29 kr/m²) Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 168 tkr (77 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Spolning ledningar	53 438 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gräs och plantering	2023	Ej Beslutat
OVK-besiktning	2023	Ej Beslutat
Renovering Hydraul hiss	2027	Ej beslutat



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Johansson	Ordförande	2023
Emma Svahn	Sekreterare	2024
Maria Bäckman Veinfors	Vice ordförande	2023
Jan Veinfors	Ledamot	2024
Moa Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helen Gottfridsson	Suppleant	2024
Mikael Svensson	Suppleant	2023
Cecilia Palacio	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

Ordinarie	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Veinfors	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-01-01.

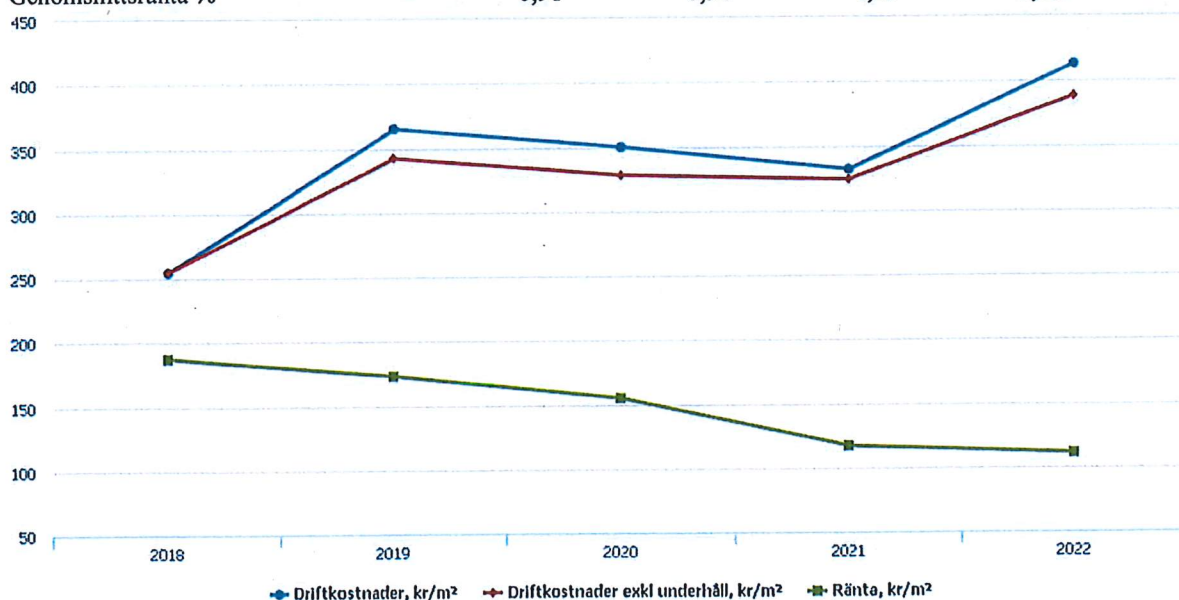
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 568 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 584	1 571	1 536	1 526	1 505
Resultat efter finansiella poster	-621	-488	-606	-675	-468
Årets resultat	-621	-488	-606	-675	-468
Resultat exklusive avskrivningar	85	211	77	-8	210
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-83	43	-91	-160	42
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77	77	77
Soliditet %	68	68	68	68	69
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	127	158	128	244	296
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	8	8	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	1	0	1	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	568	546	531	519	519
Driftkostnader, kr/m ²	413	332	350	342	254
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	388	324	328	342	254
Ränta, kr/m ²	111	117	155	173	187
Underhållsfond, kr/m ²	405	353	285	230	153
Lån, kr/m ²	12 463	12 505	12 548	12 642	12 642
Genomsnittsränta %	0,91	0,94	1,23	1,36	1,48



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 250 000	0	0	774 244	-2 998 071	-488 070
Disposition enl. årsstämmobeslut					-488 070	488 070
Reservering underhållsfond				168 000	-168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-53 438	53 438	
Årets resultat						-620 861
Vid årets slut	62 250 000	0	0	888 806	-3 600 703	-620 861

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 486 141
Årets resultat	-620 861
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 438
Summa	-4 221 563

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 221 563**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 584 347	1 571 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	211 248	206 443
Summa rörelseintäkter		1 795 595	1 777 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 367 310	-1 202 897
Personalkostnader	Not 6	-107 166	-110 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-705 687	-698 798
Summa rörelsekostnader		-2 180 163	-2 011 829
Rörelseresultat		-384 569	-234 190
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 640	2 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 209	810
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-243 141	-257 330
Summa finansiella poster		-236 292	-253 880
Resultat efter finansiella poster		-620 861	-488 070
Årets resultat		-620 861	-488 070

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	85 826 586	86 504 394
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	152 228	98 733
Summa materiella anläggningstillgångar		85 978 814	86 603 128
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 14	27 500	27 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		86 006 314	86 630 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	18 466	40 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	119 066	58 527
Summa kortfristiga fordringar		137 532	98 758
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	701 795	627 998
Summa kassa och bank		701 795	627 998
Summa omsättningstillgångar		839 327	726 756
Summa tillgångar		86 845 641	87 357 384

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	62 250 000	62 250 000	
Fond för yttre underhåll	888 806	774 244	
Summa bundet eget kapital	63 138 806	63 024 244	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 600 703	-2 998 071	
Årets resultat	-620 861	-488 070	
Summa fritt eget kapital	-4 221 563	-3 486 141	
Summa eget kapital	58 917 242	59 538 103	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 014 375	18 106 875
Summa långfristiga skulder		18 014 375	18 106 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 342 500	9 342 500
Leverantörsskulder	Not 19	135 833	66 183
Skatteskulder	Not 20	30 364	37 870
Övriga skulder	Not 21	109 267	46 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	296 060	219 426
Summa kortfristiga skulder		9 914 024	9 712 405
Summa eget kapital och skulder		86 845 641	87 357 384

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 246 956	1 198 932
Hyror, lokaler	78 000	75 812
Hyror, garage	113 100	111 917
Hyror, p-platser	10 320	10 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 920	-2 457
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 820	-1 300
Vattenavgifter	79 433	96 171
Elavgifter	69 278	81 801
Summa nettoomsättning	1 584 347	1 571 196

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	139 920	140 344
Övernattningslägenheten	19 000	15 000
Pant & överlåtelseavgift	19 517	19 729
Öresutjämning	-7	-4
Övriga rörelseintäkter	32 818	31 374
Summa övriga rörelseintäkter	211 248	206 443

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-53 438	-18 256
Reparationer	-32 844	-45 403
Fastighetsavgift	-10 744	-18 251
Samfällighetsavgifter	-6 940	-5 276
Försäkringspremier	-27 807	-26 944
Återbäring från Riksbyggen	2 800	2 500
Serviceavtal	-16 324	-7 165
Obligatoriska besiktningar, hiss	-13 143	-4 759
Snö- och halkbekämpning	-16 714	-5 960
Drift och förbrukning, övrigt	-8 750	0
Förbrukningsinventarier	-15 811	-5 787
Vatten	-106 565	-126 455
Fastighetsel	-305 190	-190 450
Uppvärmning	-200 901	-189 089
Sophantering och återvinning	-86 540	-86 479
Förvaltningsarvode extra	-6 575	-1 397
Summa driftskostnader	-905 486	-729 171



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode RB	-217 815	-212 794
Annonsering och reklam	-1 000	0
IT-kostnader	-184 027	-210 417
Arvode, yrkesrevisorer	-14 938	-14 313
Övriga förvaltningskostnader	-17 304	-4 813
Kreditupplysningar	0	-95
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 507	-18 085
Kontorsmateriel	-164	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 970	-2 970
Konsultarvoden	0	-8 691
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-461 824	-473 726

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-88 000	-88 000
Sociala kostnader	-19 166	-22 135
Summa personalkostnader	-107 166	-110 135

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-677 808	-677 808
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 966	-4 925
Avskrivning Installationer	-21 913	-16 065
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-705 687	-698 798

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 640	2 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 640	2 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 481	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 685	793
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	17
Övriga ränteintäkter	19	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 209	810

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-242 662	-257 157
Övriga räntekostnader	-479	-173
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-243 141	-257 330

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 336 950	81 336 950
Mark	8 500 000	8 500 000
	89 836 950	89 836 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 836 950	89 836 950

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 332 556	-2 654 748
	-3 332 556	-2 654 748

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 010 364	-3 332 556
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	77 326 586	78 004 394
Mark	8 500 000	8 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	44 000 000	29 587 000
Lokaler	1 197 000	1 945 000

Totalt taxeringsvärde

	45 197 000	31 532 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 102 000</i>	<i>26 475 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 095 000</i>	<i>5 057 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	49 248	129 573
Installationer	80 325	0
	129 573	129 573
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	31 250	0
Installationer	50 124	0
	81 374	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 947	129 573
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-14 774	-9 850
Installationer	-16 065	0
	-30 839	-9 850
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 966	-20 990
Installationer	-21 913	0
	-27 879	-20 990
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 741	-30 840
Installationer	-37 978	0
	-58 719	-30 840
Restvärde enligt plan vid årets slut	152 228	98 733
Varav		
Inventarier och verktyg	59 757	98 733
Installationer	92 471	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	27 500	27 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	27 500	27 500

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	18 466	3 387
Momsfordringar	0	36 844
Summa övriga fordringar	18 466	40 231

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 142	27 807
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 454	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 695	30 720
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 775	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 066	58 527

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	255 663	253 978
Transaktionskonto	446 133	374 020
Summa kassa och bank	701 795	627 998

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	27 356 875	27 449 375
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 250 000	-9 250 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-92 500	-92 500
Långfristig skuld vid årets slut	18 014 375	18 106 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,62%	2023-11-02	9 250 000,00	0,00	0,00	9 250 000,00
STADSHYPOTEK	0,62%	2024-01-30	8 949 375,00	0,00	92 500,00	8 856 875,00
STADSHYPOTEK	0,68%	2025-01-30	9 250 000,00	0,00	0,00	9 250 000,00
Summa			27 449 375,00	0,00	92 500,00	27 356 875,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 92 5000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 9 250 000 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 18 014 375 kr mellan 2-5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	63 637	46 376
Ej reskontraförda leverantörsskulder	72 196	19 807
Summa leverantörsskulder	135 833	66 183



Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	30 364	37 870
Summa skatteskulder	30 364	37 870

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-419	-2 110
Skuld sociala avgifter och skatter	45 568	48 536
Clearing	64 119	0
Summa övriga skulder	109 267	46 426

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	50 207	20 811
Upplupna elkostnader	66 254	26 263
Upplupna värmekostnader	24 660	24 714
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	154 759	147 648
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 060	219 419

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	27 750 000	27 750 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kjell Johansson

Emma Svahn

Maria Bäckman Veinfors

Jan Veinfors

Moa Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström
Aktoriserad Revisor
Ernst & Young AB





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyckeln org.nr 769625-6051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyckeln för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av 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 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 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 av Brf Nyckeln för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557491227618

Dokument

Digital signering ÅR Brf Nyckeln

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2023-04-20 13:33:12 CEST (+0200) av Cecilia
Palacio (CP)

Färdigställt 2023-05-05 13:54:19 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Palacio (CP)

Riksbyggen

cecilia.palacio@riksbyggen.se

Signerande parter

Moa Möller (MM)

Brf Nyckeln

moa.moller@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Moa
Sofia Möller"

Signerade 2023-04-20 13:59:37 CEST (+0200)

Kjell Johansson (KJ)

Brf Nyckeln

kjell.k.johansson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Christer Herbert Johansson"

Signerade 2023-04-20 13:48:42 CEST (+0200)

Emma Svahn (ES)

Brf Nyckeln

sekr.nyckeln@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA SVAHN"

Signerade 2023-04-20 16:37:16 CEST (+0200)

Maria Bäckman Veinfors (MBV)

Brf Nyckeln

mariabackman1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA BÄCKMAN VEINFORS"

Signerade 2023-04-20 20:51:47 CEST (+0200)

Jan Veinfors (JV)

Franz Lindström (FL)



Verifikat

Transaktion 09222115557491227618

Weinforsjan@gmail.com
Signerade 2023-04-20 14:25:44 CEST (+0200)

Brf Nyckeln
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2023-05-05 13:54:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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



Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

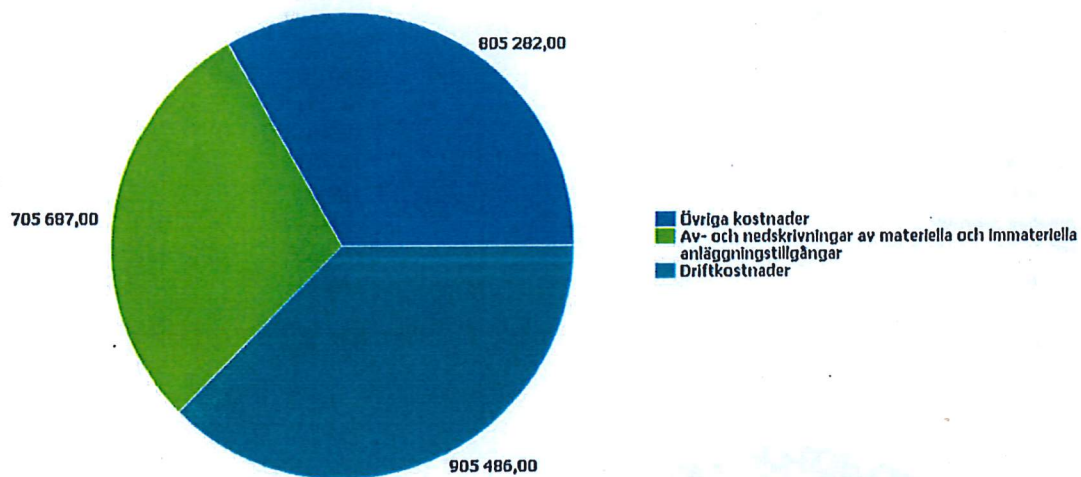
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

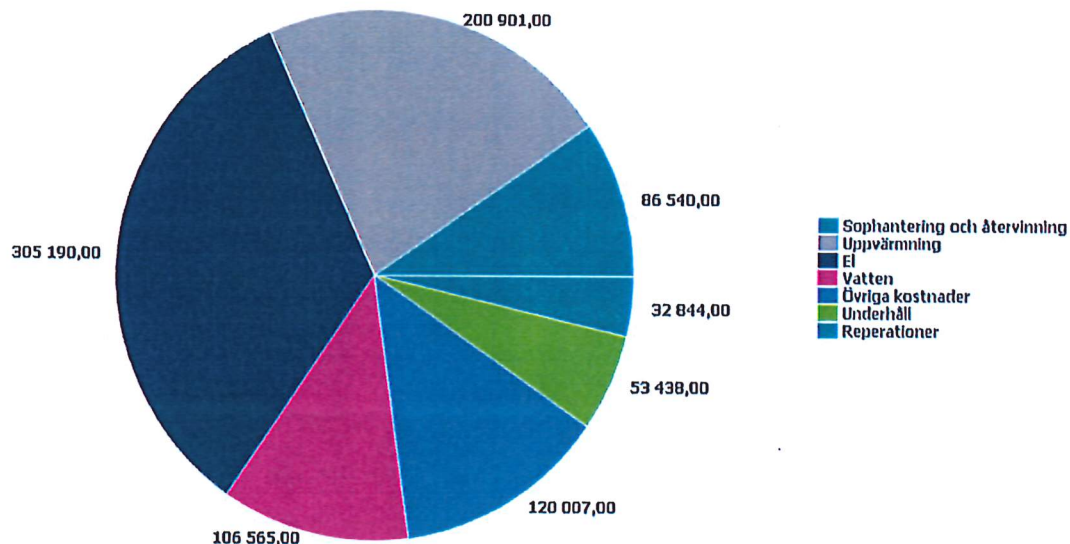
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	905 486	729 171
Övriga externa kostnader	461 824	473 726
Personalkostnader	107 166	110 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	705 687	698 798
Finansiella poster	236 292	253 880
Summa kostnader	2 416 455	2 265 709



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	6 575	1 397
Rabatt/återbäring från RB	-2 800	-2 500
Serviceavtal	16 324	7 165
Hissbesiktning	13 143	4 759
Snö- och halkbekämpning	16 714	5 960
Rep lokaler utg för köpta tj	0	1 105
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	16 244
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2 056
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 463	0
Rep install utg för köpta tj El	0	3 048
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 953	3 584
Rep install utg för köpta tj Hissar	19 800	17 444
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	859
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	619	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 346	1 063
Övriga Reparationer	6 664	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	53 438	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	18 256
Fastighetsel	305 190	190 450
Uppvärmning	200 901	189 089
Vatten	106 565	126 455
Sophämtning	86 540	86 479
Fastighetsförsäkring	27 807	26 944
Samfällighetsavgifter	6 940	5 276
Övriga fastighetskostnader	8 750	0
Fastighetsskatt	10 744	18 251
Förbrukningsmaterial	15 811	5 787
Summa driftkostnader	905 486	729 171



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	2 195 kr/kvm	2 195 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
El	0	0
Fastighetsel	139	87
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	5	8
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	7	3
Hissbesiktning	6	2
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	9	8
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	7
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep lokaler utg för köpta tj	0	1
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Samfällighetsavgifter	3	2
Serviceavtal	7	3
Snö- och halkbekämpning	8	3
Sophämtning	39	39
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	8
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	24	0
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	92	86
Vatten	49	58
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	3	1
Övriga fastighetskostnader	4	0
Övriga Reparationer	3	0
Summa driftkostnader	412,52	332,20

BRF Nyckeln

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Nyckeln i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

