

Årsredovisning 2023

Brf Nyckeln i Nacka

716418-6871



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyckeln i Nacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-08-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-02 hos Bolagsverket. Nu fastställda stadgar per 2023-09-27 är under registrering hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 367:7	1987	Nacka
Sicklaön 367:9	1987	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna var under 2023 fullvärdesförsäkrade hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 10 flerbostadshus i 3 till 7 våningar och 25 småhus. Fastigheternas värdeår är 1988. Föreningen upplåter totalt 172 lägenheter med bostadsrätt om totalt 13 216 kvm. Totala ytan uppgår till 13.813 kvm.

Brf Nyckeln har dessutom 32 förråd som kan hyras av medlemmar.

Styrelsens sammansättning

Niklas Grop	Ordförande
Antonia Joon	Styrelseledamot
Fredrik Egerström	Styrelseledamot
Lena Edholt	Styrelseledamot
Mikael Vestin	Styrelseledamot
Tim Sebastian Seiter	Styrelseledamot
David Mikael Rosborg	Suppleant
Heidi Gertrud Ingeborg Grundén	Suppleant

Valberedning

Maria Pernold
Thomas Guldmärk

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelse ledamöter i förening.

Revisorer

Anders D Persson	Internrevisor	
Extern	Revisor	Bo Revision
Karin Larsson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-27. Uppdatering stadgar, andra läsningen. Uppdaterade stadgarna är hos Bolagsverket för registrering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Hiss D30, taktvätt av radhus gård 5 och 6, kulvert gård 5, byte av pumpar och kompressorer i undercentral, generationshusen har fått nya förrådsdörrar och byte av ruttet/dåligt virke i 2 st. trappor inklusive handledare, plattläggning vid gårdshus och cykelparkering på gård 6, skapa underhållsplan i verktyget Planima. Samfälligheten utförde flertal reparationer under underhåll av sopsugen.
- 2022** ● Stamspolning, radonmätning.
- 2021** ● Lekplatserna på gård 5 och 6 utbytta. Sop/miljöanläggningsinvesteringar (genom samfälligheten).
- 2020** ● Byte av 34 dörrstängare, dvs. till alla dörrar i flerbostadshus. Även flerbostadshusens belysningsarmaturer har bytts ut till mer energi- och miljövänliga (LED) på D2-D4, D30-D40 samt D70-D72. Byte av torktumlare på gård 6. Grusgång skapad på gård 5, ned mot Nyckelviken. Arbetet med ventilationsrengöring och byte undermåliga blandare och handduktorkar hos medlemmar.
- 2019** ● Hissar på Diligensvägen 38 och 70 utbytta. Fläktrum ovanför hissar renoverade. Cirkulationspumpar, sektionsventiler, stamventiler och STAD-ventiler har bytts ut (vatten). Vattenlarm delades ut till alla medlemmar (under diskmaskin/kyl).
- 2018** ● Tak på D70 utbytt. Skalskyddet utökat och Aptus låssystem omfattar därmed hela det yttre "skalet" på flerfamiljshusen. Entrébelysning och viss väggbelysning har bytts ut.
- 2017** ● Hissar på Diligensvägen 34 och 72 utbytta. Stamspolning genomförd.
- 2016** ● Nya vitvaror i gårdshus 5, brandvarnare och brandskyddsuppgradering, Aptus låssystem till källarlokalerna.
- 2015** ● Undercentral och frånluft, bastu (2x), möbler i gårdshuset gård 5.
- 2014** ● Termostater i allmänna utrymmen.

- 2013 ● Aptus låssystem till dörrar, trädgård (gård 6), bredband, målning av trädetaljer (radhus och generationshus).
- 2012 ● Gårdhusrenovering (2x), Aptus låssystem (gårdshus) och bokningssystem.
- 2011 ● Tvättstugor (2x), grillplats, fasadstegar och branddörrar, inventarier i gästrum, gårdsbelysning.
- 2009 ● Trapphus, digital TV (ComHem), plank och staketarbete.
- 2007 ● Ventilationsfläktar.

Planerade underhåll

- 2024 ● OVK + ventilationsrengöring, Hissar D2 och D40, takbesiktning/projektering, värme- och energioptimering, översyn tvättstugor
- 2025 ● Hissar D4 och D32
- 2025-2030 ● Takrenovering
målning av betongfasad och byte av mjukfogar
- 2037 ● Förstudie stambyte

Avtal med leverantörer

Administrativ förvaltning	Nabo
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel och jour	Nabo
Föreningsdokument	Nabo
Brandskydd	Nabo
Tvättstugeservice	Nabo
Markskötsel	Nabo
Snöröjning	Nabo
Brandgasventilatorer	Nabo
Bredband / Kabel-TV	ComHem/Tele2
Drift- och energi	Nacka Drift & Skötsel
Drift undercentral	ETK-Service
Elleveranser	Jämtkraft
Elnät	Nacka Energi
Fastighetsförsäkring	Folksam
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring och tilläggförsäkring	Folksam
Grovsopor (grovsoprum)	PreZero Recycling AB
Hissbesiktning	KIWA (f.d. Inspecta)
Hisservice	Trygga Hiss
Hushållsopor	Sopsug genom Jarlaberg Samfällighet
Inkasso	Alektum
Kreditupplysning	UC och Nabo
Låsfirma	Nacka Lås
Låssystem	Säkerhetsintegrering AB
Skadedjur	Anticimex

Städning (trapphus, tvättstugor och bastu)	HSB Stockholm
Takbesiktning och taksiktning	Nynäs Tak / Nabo
Vatten	Nacka kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Jarlabergs samfällighetsförening, med en andel på 12.706%.

Jarlabergs samfällighetsförening ägs av Jarlabergs 7 st brf-föreningar och egna hem.

Styrelsen består av en ordförande samt av 2 st ledamöter från respektive brf-förening och egna hem, dvs. totalt 17 st ledamöter.

UPPDRAGET BESTÅR AV:

Förvaltning av:

- De tre parkeringshusen i Jarlaberg, inklusive diverse parkeringar.
- Anläggningar för vatten och avlopp.

Förvaltning av fastigheten på Fyrspannsvägen 1, som innehåller:

- Uthyrd kontorsyta.
- Anslutningen av fjärrvärmens från Stockholm Exergi (Fortum).
- Sopsugsanläggningen.

Utöver detta omfattar uppdraget även:

- Drift och skötsel av vägnätet på samfällad mark belägen utanför kvartersgårdarna.
- Halkbekämpning och snörenhållning av vägnätet på samfällad mark.
- Kabel TV anläggningen för flera av brf-föreningarna i samfälligheten är ansluten till Tele2, som ansvarar för drift & underhåll.

Ovanstående uppdrag sker via externa entreprenörer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omvärldslägen har inneburit förhöjda kostnader för oss som förening och det kommer att fortsätta även under 2024.

Som vi påpekade redan vid avgiftshöjningsmöte vill vi vara tydliga med att vår förening under de kommande åren måste genomfört flera viktiga investeringar som renovering av tak och hissar. Det finns också vissa områden som fasader, värmesystem samt sopsystem där vi ser investeringsbehov under de kommande åren.

Kostnader för fastighet, mark, snö och städ var under 2023 över budget och vi räknar med något högre nivå för 2024.

Kostnader för reparationer har haft något högre utfall än budgeterat för 2023 på grund av problem med hissar, vatten- och värmesystem.

Utfallet för fjärrvärmekostnader för 2023 städ var under 2023 över budget.

Våra räntekostnader har stigit under 2023 och till och med något högre än de budgeterade räntorna vi räknade med för 2023. Utfallet för 2023 var drygt 1.300.000.00 Kr.

Under 2023 har vi sammanlagt amorterat ca 1.200.000 Kr av våra lån vilket ger oss både lägre räntekostnader och bättre skuldsättningsgrad.

Föreningen lade om ett lån på 15.160.355 kr under 2023 med en räntesats på 3,96%.

Förändringar i avtal

Uppsägning av Energi Montage och byte till ETK-Service för underhåll och service av undercentral.

Övriga uppgifter

Byggt extra förråd i källaren D34.

Lagat kulvertläckaget.

Utfört hissbyte D30.

Inspektion av brandskydd SBA.

Undercentralen har haft mycket problem och det har skett flera reparationer.

Gårdshuset har målats om på båda gårdarna.

Generationshuset har fått nya förrådsdörrar och byte av ruttet/dåligt virke i 2st trappor inklusive handledare.

Underhållsplaneringsystemet Planima har köpts in och en 50 års underhållsplan har skapats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut fanns det 234 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 949	11 054	11 044	11 020
Resultat efter fin. poster	-997	530	144	1 492
Soliditet (%)	27	27	26	26
Yttre fond	6 673	5 197	3 720	4 087
Taxeringsvärde	309 447	309 447	250 835	253 667
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr 13.216 kvm	817	816	817	816
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	99,04	99,04	99,15
Skuldsättning per kvm 13.216 upplåten bostadsrätt, kr	6 016	6 107	6 435	6 506
Skuldsättning per kvm totalyta, kr 13.813 kvm	5 755	5 843	6 157	6 225
Sparande per kvm totalyta, kr	109	156	230	263
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	67	52	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	81	96	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	70	68	58
Energikostnad per kvm totalyta, kr	274	218	216	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	2,24	1,8	1,7
Räntekänslighet (%)	7,37	7,52	7,9	8,0

BFN beslutade den 12 december 2023 i BFNAR 2023:1 om vilka nyckeltal är tvingande och hur nyckeltalen skall beräknas och det framgår av nedanstående beskrivning:

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat men resultatet före avskrivningar är positivt under året 2023. Därför kan föreningen säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen anpassade avgiften med 20% på grund av ökade energikostnader och stigande räntor och täcker det framtida underhållet.

Resultatet påverkas negativt av utförd underhåll som redovisades under förvaltningsberättelsen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	12 523	-	-	12 523
Upplåtelseavgifter	1 443	-	-	1 443
Fond, yttre underhåll	5 197	-	1 477	6 673
Balanserat resultat	11 625	530	-1 477	10 678
Årets resultat	530	-530	-997	-997
Eget kapital	31 318	0	-997	30 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 678
Årets resultat	-997
Totalt	9 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 718
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 225
Balanseras i ny räkning	9 188
	9 681

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 949	11 054
Övriga rörelseintäkter	3	291	0
Summa rörelseintäkter		11 240	11 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 402	-7 088
Övriga externa kostnader	9	-398	-230
Personalkostnader	10	-466	-498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284	-1 284
Summa rörelsekostnader		-10 550	-9 100
RÖRELSERESULTAT		690	1 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 690	-1 432
Summa finansiella poster		-1 687	-1 424
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-997	530
ÅRETS RESULTAT		-997	530

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	110 491	111 159
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		110 491	111 159
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6	6
Summa finansiella anläggningstillgångar		6	6
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 496	111 165
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45	5
Övriga fordringar	15	760	4 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	458	220
Summa kortfristiga fordringar		1 263	4 428
Kassa och bank			
Kassa och bank		75	75
Summa kassa och bank		75	75
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 338	4 503
SUMMA TILLGÅNGAR		111 834	115 667

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 966	13 966
Fond för yttre underhåll		6 673	5 197
Summa bundet eget kapital		20 639	19 163
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 678	11 625
Årets resultat		-997	530
Summa fritt eget kapital		9 681	12 155
SUMMA EGET KAPITAL		30 320	31 318
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	53 505	62 506
Summa långfristiga skulder		53 505	62 506
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	25 994	18 205
Leverantörsskulder		479	1 941
Skatteskulder		57	46
Övriga kortfristiga skulder		118	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 361	1 642
Summa kortfristiga skulder		28 009	21 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 834	115 667

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	690	1 954
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 284	1 284
	1 974	3 238
Erhållen ränta	3	1
Erlagd ränta	-1 685	-1 424
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	292	1 815
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 798	374
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 781	1 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 692	3 957
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-616	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-616	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 208	-4 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 208	-4 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 516	-375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 253	4 628
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	737	4 253

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyckeln i Nacka 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, 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:

Byggnad	0,97 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5,33 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	10 795	10 790
Hysesintäkter, lokaler	114	128
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-24	0
Intäktsreduktion	0	-16
Övriga intäkter	65	106
Sjuklöneersättning	0	45
Summa	10 949	11 054

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	217	0
Övriga intäkter	9	0
Övriga rörelseintäkter	65	0
Summa	291	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	271	979
Besiktning och service	158	0
Städning	227	0
Trädgårdsarbete	23	0
Övrigt	249	0
Snöskottning	126	0
Summa	1 054	979

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	-129	911
Bostäder	228	0
Tvättstuga	130	0
Vind	0	0
Dörrar och lås/porttele	20	0
Övriga gemensamma utrymmen	11	0
VA	48	0
El	17	0
Hissar	138	0
Tak	37	0
Fasader	13	0
Fönster	2	0
Gård/markytor	6	0
Försäkringsärende/vattenskada	13	0
Temp. rep und eller projekt	8	0
Summa	542	911

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	241
Hissar	834	0
Tak	104	0
Gård/markytor	286	0
Summa	1 225	241

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	980	922
Uppvärmning	1 722	1 224
Vatten	1 076	970
Sophämtning	336	241
Summa	4 115	3 358

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	254	230
Självrisker	0	5
Bredband	2	0
Bredband/Kabeltv	413	417
Övrigt	218	34
Samfällighet	98	0
Fastighetsskatt	482	461
Tidigare förvaltning	0	453
Summa	1 467	1 599

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	107	69
Förbrukningsmaterial	17	45
Juridiska kostnader	24	0
Revisionsarvoden	31	21
Ekonomisk förvaltning	156	0
Konsultkostnader	62	83
Medlemsavgifter	0	11
Summa	398	230

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	357	357
Övriga arvoden	0	33
Sociala avgifter	109	109
Summa	466	498

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 686	1 428
Övriga räntekostnader	4	3
Övriga finansiella kostn	0	0
Summa	1 690	1 432

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 595	133 595
Årets inköp	616	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 211	133 595
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 436	-21 152
Årets avskrivning	-1 288	-1 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 725	-22 436
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 487	111 159
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 067</i>	<i>7 067</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	177 973	177 973
Taxeringsvärde mark	131 474	131 474
Summa	309 447	309 447

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52	52
Utgående anskaffningsvärde	52	52
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52	-52
Utgående avskrivning	-52	-52
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats branschorganisation	1	1
Fonder	5	5
Summa	6	6

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	98	25
Övriga fordringar	0	2 030
Nabo Klientmedelskonto	661	2 148
Borgo	2	0
Summa	760	4 203

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266	24
Fastighetsskötsel	65	0
Försäkringspremier	88	0
Förvaltning	39	0
Övr förutb kostn uppl int	0	196
Summa	458	220

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2030-03-18	3,96 %	15 310	15 910
SBAB	2024-05-10	3,15 %	1 764	2 295
SBAB	2024-12-11	0,86 %	5 534	5 558
SBAB	2025-06-09	2,11 %	6 000	6 000
SBAB	2026-05-11	1,46 %	20 000	20 000
SBAB	2024-12-11	1,08 %	9 696	9 949
SBAB	2027-01-21	2,67 %	8 500	8 500
SBAB	2025-04-25	2,19 %	3 698	3 698
SBAB	2024-09-16	2,04 %	9 000	9 000
Summa			79 502	80 710
Varav kortfristig del			-25 994	-18 205

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 502 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	70	0
Uppvärmning	272	0
Uppkost löner	75	0
Uppl lagst sociala avg	25	0
Uppl. utgiftsräntor	5	0
Förutbetalda avgifter/hyror	914	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 642
Summa	1 361	1 642

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	122 448	122 448

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Diverse vattenläckage: Tvättstugan gård 5 och multipla på D26. Eländet/brottsutredningen i lgh 66 D38. Följetong med reparationer av viss tvättmaskin. Uppdatering Aptus. Undercentral - Många reparationer Sopsug - Har varit en del stopp som medfört större kostnader. Ny försäkring under upphandling Några lån har satts om till högre ränta

Underskrifter

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

Nacka

Niklas Grop
Ordförande

Antonia Joon
Styrelseledamot

Fredrik Egerström
Styrelseledamot

Lena Edholt
Styrelseledamot

Mikael Vestin
Styrelseledamot

Tim Sebastian Seiter
Styrelseledamot

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

Anders D Persson
Intern revisor

Bo Revision
Joakim Häll
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyckeln i Nacka, org.nr. 716418-6871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda 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 Brf Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Persson
Av föreningen vald revisor