

Årsredovisning 2024

Brf Nyckeln i Nacka

716418-6871



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyckeln i Nacka

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

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 1987-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-17 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	1988	Nacka
Sicklaön 367:9	1988	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 172 bostadsrätter om totalt 13 831 kvm. Byggnadernas totalyta är 13831 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Grop	Ordförande
Mikael Vestin	Styrelsesuppleant
Abbe Jafari	Styrelseledamot
David Mikael Rosborg	Styrelseledamot
Fredrik Egerström	Styrelseledamot
Jakob Lövhall	Styrelseledamot
Lena Edholt	Styrelseledamot
Tim Sebastian Seiter	Styrelseledamot

Valberedning

Lovisa Egnell
Maria Pernold

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Häll Revisor
Rasmus Bergman Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Brandskydd - Riskinventering SBA, Elsäkerhetskontroll, OVK + ventilationsrengöring, rengöring värmeväxlare, byt 2st pumpar och kompressorer i en av värmepumparna, installerat magnet filter, byt avgasare samt expansionskärl i undercentralen, taktvätt generationshusen, skyddsruminspektion, fyllt på med glykol i värmedistributionen.
- 2023** ● Hiss D30, taktvätt Gårdshusen, kulvert, undercentral, mark, planima, sopsugsunderhåll.
- 2022** ● Stamspolning, radonmätning.
- 2021** ● Lekplatserna på gård 5 och 6 utbyta. 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 handdukstorkar hos medlemmar.
- 2019** ● Hissar på Diligensvägen 38 och 70 utbyta. Fläkttrum 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 utbyta. Stamspolning genomförd.
- 2016** ● Nya vitvaror i gårdshus 5, brandvarnare och brandskyddsuppgradering, Aptus låssystem till källarlokal.
- 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

- 2025 ● Byta ut balkongtak i samband med takprojektet, förstudie för UC och värmedistribution, byte av termostater och ventiler i elementen, ny postdistribution/postlådor i höghusen, skyddsrumsåterställning och testning av utrustning, åtgärda dom fel som hittades vid brandskydd och elsäkerhetskontrollen, byta taken på höghusen i gård 6.
- 2025-2030 ● Takrenovering
Målning av betongfasad och byte av mjukfogar
- 2037 ● Förstudie stambyte

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar:

- 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 fjärrvärmen från Stockholm Exergi (Fortum).
- Sopsugsanläggningen. Utöver detta omfattar uppdraget även:
 - Drift och skötsel av vägnätet på samfällid mark belägen utanför kvartersgårdarna.
 - Halkbekämpning och snörenhållning av vägnätet på samfällid 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.

Övrig verksamhetsinformation

Gästlägenheten öppnades igen den 1 oktober 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes i februari med 20% på grund av höga energikostnader och planerat underhåll.

En medlem har lämnat sin lägenhet och lämnat landet. Detta har resulterat i förluster på grund av obetalda avgifter och betydande juridiska kostnader.

Priserna för fjärrvärme ökade med 12% under år 2024. Reparationskostnaderna för tvättstugan och hissarna har minskat kraftigt och driften varit stabila. Därför ersattes dessa inte under år 2024, trots att det var planerat enligt underhållsplanen.

Under år 2024 inträffade tre vattenskador och en äldre vattenskada upptäcktes. Dessa orsakade höga kostnader på grund av självrisken. Dessutom orsakade undercentralen höga reparationskostnader och fungerar fortfarande inte stabilt. Ytterligare kostnader i värmesystemet orsakades av kulverten mellan de två gårdarna. Under de senaste åren har flera försök gjorts att hitta läckan, som nu har tätats.

Kassabehållningen vid årets slut var mycket hög, eftersom det var osäkert om föreningen snabbt skulle behöva likvida medel för reparationer av värmesystemet.

Föreningen tog i mars upp ett nytt lån på 1.650.000 SEK för att säkerställa likviditeten.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Nabo from 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 234 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 235 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 096 828	10 949 112	11 053 567	11 044 158
Resultat efter fin. poster	983 188	-997 448	530 173	143 560
Soliditet (%)	27	27	27	26
Yttre fond	7 166 676	6 673 340	5 196 626	3 719 912
Taxeringsvärde	327 279 000	309 447 000	309 447 000	250 835 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	967	817	816	817
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	96,0	99,04	99,04
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 078	6 016	6 107	6 435
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 815	5 756	5 843	6 157
Sparande per kvm totalyta, kr	173	109	156	230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	71	67	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	125	81	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	83	78	70	68
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	274	218	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	2,37	2,24	1,8
Räntekänslighet (%)	6,29	7,37	7,52	7,9

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	12 523 036	-	-	12 523 036
Upplåtelseavgifter	1 442 975	-	-	1 442 975
Fond, yttre underhåll	6 673 340	-	493 336	7 166 676
Balanserat resultat	10 678 197	-997 448	-493 336	9 187 413
Årets resultat	-997 448	997 448	983 188	983 188
Eget kapital	30 320 100	0	983 188	31 303 288

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 187 413
Årets resultat	983 188
Totalt	10 170 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 718 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-110 533
Balanseras i ny räkning	8 563 134
	10 170 601

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 096 828	10 949 112
Övriga rörelseintäkter	3	150 384	290 506
Summa rörelseintäkter		13 247 211	11 239 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 473 327	-8 402 306
Övriga externa kostnader	9	-242 755	-397 560
Personalkostnader	10	-413 396	-465 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 296 552	-1 284 266
Summa rörelsekostnader		-10 426 030	-10 549 699
RÖRELSERESULTAT		2 821 182	689 920
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 058	2 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 850 051	-1 690 246
Summa finansiella poster		-1 837 993	-1 687 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		983 188	-997 448
ÅRETS RESULTAT		983 188	-997 448

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	109 194 195	110 490 747
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		109 194 195	110 490 747
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 500	5 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 500	5 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 199 695	110 496 247
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 184	45 316
Övriga fordringar	14	4 258 178	760 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	491 537	457 521
Summa kortfristiga fordringar		4 813 899	1 263 221
Kassa och bank			
Kassa och bank		78 908	74 521
Summa kassa och bank		78 908	74 521
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 892 807	1 337 742
SUMMA TILLGÅNGAR		114 092 502	111 833 990

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 966 011	13 966 011
Fond för yttre underhåll		7 166 676	6 673 340
Summa bundet eget kapital		21 132 687	20 639 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 187 413	10 678 197
Årets resultat		983 188	-997 448
Summa fritt eget kapital		10 170 601	9 680 749
SUMMA EGET KAPITAL		31 303 288	30 320 100
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	44 160 355	53 504 983
Övriga långfristiga skulder		2 000	0
Summa långfristiga skulder		44 162 355	53 504 983
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 167 257	25 993 937
Leverantörsskulder		587 855	478 805
Skatteskulder		43 519	57 443
Övriga kortfristiga skulder		-4	115 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 828 232	1 362 755
Summa kortfristiga skulder		38 626 859	28 008 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 092 502	111 833 990

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 821 182	689 920
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 296 552	1 284 266
	4 117 734	1 974 186
Erhållen ränta	12 058	2 879
Erlagd ränta	-1 837 054	-1 685 467
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 292 737	291 597
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 945	1 797 567
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	435 210	-3 781 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 674 002	-1 691 883
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-615 773
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-615 773
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 550 000	0
Amortering av lån	-724 883	-1 208 036
Depositioner	2 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	827 117	-1 208 036
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 501 119	-3 515 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	736 984	4 252 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 238 104	736 984

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	12 773 448	10 794 504
Hysesintäkter, lokaler	129 842	113 852
Hysesintäkter övr objekt	105 000	0
Intäktsreduktion	0	-24 150
Övriga intäkter	88 538	64 906
Summa	13 096 828	10 949 112

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	-15
Elprisstöd	0	216 524
Övriga intäkter	3 448	8 700
Försäkringsersättning	146 940	0
Övriga rörelseintäkter	0	65 297
Summa	150 384	290 506

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	271 081	270 899
Besiktning och service	459 240	158 186
Städning	218 234	227 304
Trädgårdsarbete	13 580	22 619
Övrigt	310 199	248 594
Snöskottning	268 352	126 149
Summa	1 540 685	1 053 751

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	14 006	-128 593
Bostäder	-25 300	227 739
Tvättstuga	36 971	130 103
Vind	0	300
Dörrar och lås/porttele	20 783	20 011
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 393
VA	4 738	48 079
Värme	474 066	0
Ventilation	89 155	0
El	19 732	16 528
Hissar	69 448	137 607
Tak	0	37 109
Fasader	0	13 400
Fönster	5 275	1 866
Gård/markytor	0	6 162
Försäkringsärende/vattenskada	419 403	12 900
Temp. rep und eller projekt	0	7 801
Summa	1 128 277	542 405

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hissar	0	834 376
Tak	45 000	104 475
Gård/markytor	65 533	285 813
Summa	110 533	1 224 664

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	652 128	980 382
Uppvärmning	1 900 583	1 721 512
Vatten	1 153 364	1 076 311
Sophämtning	79 108	336 319
Summa	3 785 183	4 114 524

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	297 266	253 753
Bredband	1 714	2 214
Bredband/Kabeltv	413 196	413 270
Arvode teknisk förvaltning	234 955	217 500
Samfällighet	467 664	98 348
Fastighetsskatt	493 855	481 878
Summa	1 908 650	1 466 963

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	69 795	107 184
Förbrukningsmaterial	41 319	17 242
Juridiska kostnader	41 656	23 698
Revisionsarvoden	50 920	31 010
Ekonomisk förvaltning	39 064	156 252
Konsultkostnader	0	62 175
Summa	242 755	397 560

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	317 270	357 000
Sociala avgifter	96 126	108 566
Summa	413 396	465 566

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 851 237	1 686 128
Övriga räntekostnader	-1 186	4 118
Summa	1 850 051	1 690 246

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 211 176	133 595 403
Årets inköp	0	615 773
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 211 176	134 211 176
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 720 429	-22 436 163
Årets avskrivning	-1 296 552	-1 284 266
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 016 981	-23 720 429
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	109 194 195	110 490 747
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 067 000</i>	<i>7 067 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 805 000	177 973 000
Taxeringsvärde mark	141 474 000	131 474 000
Summa	327 279 000	309 447 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats branschorganisation	500	500
Fonder	5 000	5 000
Summa	5 500	5 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	96 000	97 921
Övriga fordringar	2 982	0
Nabo Klientmedelskonto	3 103 355	660 680
Borgo	1 055 841	1 783
Summa	4 258 178	760 384

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276 237	266 046
Fastighetsskötsel	67 183	64 722
Försäkringspremier	104 779	87 690
Bredband	238	0
Förvaltning	43 100	39 063
Summa	491 537	457 521

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2030-03-18	3,96 %	14 710 355	15 310 355
SBAB	2025-05-12	3,68 %	1 731 070	1 764 064
SBAB	2025-12-11	3,43 %	5 508 085	5 533 874
SBAB	2025-06-09	2,11 %	6 000 000	6 000 000
SBAB	2026-05-11	1,46 %	20 000 000	20 000 000
SBAB	2025-12-11	3,43 %	9 637 819	9 695 998
SBAB	2027-01-21	2,67 %	8 500 000	8 500 000
SBAB	2025-04-16	2,19 %	3 698 203	3 698 203
SBAB	2025-09-16	3,41 %	8 992 080	9 000 000
SBAB	2028-03-16	3,63 %	1 550 000	0
Summa			80 327 612	79 502 494
Varav kortfristig del			36 167 257	25 993 937

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 714 722 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 342	1 664
El	58 013	70 128
Uppvärmning	290 756	271 609
Löner	230 400	75 372
Sociala avgifter	72 392	25 454
Utgiftsräntor	17 776	4 779
Förutbetalda avgifter/hyror	1 130 553	913 749
Summa	1 828 232	1 362 755

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	122 448 000	122 448 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Gamla styrelserummet blev uthyrt till ett företag som håller på med tandproteser.

PostNord kräver att föreningen skall bekosta nya postanordningar för hela föreningen. Brf Nyckeln driver en juridisk process i förvaltningsrätten mot PTS och PostNord.

Höghustaken på gård 6 planeras att renoveras till hösten.

Styrelsen kommer hålla en extra stämma gällande takprojektet efter sommaren.

Underskrifter

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

Nacka

Niklas Grop
Ordförande

Abbe Jafari
Styrelseledamot

David Mikael Rosborg
Styrelseledamot

Fredrik Egerström
Styrelseledamot

Jakob Lövhall
Styrelseledamot

Tim Sebastian Seiter
Styrelseledamot

Mikael Vestin
Styrelsesuppleant

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

Joakim Häll
Revisor

Rasmus Bergman
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 09:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 14:01

DOCUMENT ID:

S1gd7hM60kl

ENVELOPE ID:

rJeLmnMpAJe-S1gd7hM60kl

DOCUMENT NAME:

Brf Nyckeln i Nacka, 716418-6871 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK EGERSTRÖM fredrik.egerstrom@nyckeln.se	Signed Authenticated	16.04.2025 14:37 16.04.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 16.171.160.28
2. MIKAEL VESTIN mikael.vestin@nyckeln.se	Signed Authenticated	16.04.2025 15:40 16.04.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 185.122.133.20
3. Niklas Grop niklas.grop@nyckeln.se	Signed Authenticated	16.04.2025 17:57 16.04.2025 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 182.232.119.189
4. David Mikael Rosborg david.rosborg@nyckeln.se	Signed Authenticated	16.04.2025 18:02 16.04.2025 18:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.62.59
5. Abbe Jafari abbe.jafari@nyckeln.se	Signed Authenticated	16.04.2025 19:04 16.04.2025 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.119.112
6. Jakob Lövhall jakob.lovhall@nyckeln.se	Signed Authenticated	16.04.2025 19:30 16.04.2025 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.118.252
7. Tim Seiter tim.seiter@nyckeln.se	Signed Authenticated	16.04.2025 19:31 16.04.2025 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.198.236
8. RASMUS BERGMAN rasmus@bergmanmail.se	Signed Authenticated	16.04.2025 22:44 16.04.2025 22:44	eID Low	Swedish BankID IP: 87.251.221.196
9. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	17.04.2025 09:22 17.04.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

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

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2024 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. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Rasmus Bergman
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 09:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 14:01

DOCUMENT ID:

H1D72f6Ayx

ENVELOPE ID:

H1LX2f6Ake-H1D72f6Ayx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Nyckeln i Nacka.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 09:22 17.04.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73
2. RASMUS BERGMAN rasmus@bergmanmail.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 09:37 17.04.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 87.251.221.196

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed