

Årsredovisning 2025

Brf Nyckeln i Nacka

716418-6871



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyckeln i Nacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
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 1987-06-09 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 följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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 13 831 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Grop	Ordförande
Cecilia Alvhäll	Suppleant
Abbe Jafari	Styrelseledamot
Anna Sofia Thor	Styrelseledamot
David Mikael Rosborg	Suppleant
Jakob Lövhall	Styrelseledamot
Per Olof Jonatan Walck	Styrelseledamot
Robert Madloum	Styrelseledamot
Tim Sebastian Seiter	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Pernold

Stephanie Henry Taborga

Lovisa Egnell

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Häll	Revisor	Kungsbron Borevision
Ola Olsson	Revisor	Kungsbron Borevision
Anders Persson	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-17. Postutdelning i BRF Nyckeln och Nedstängning av Miljöstugan..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Ventilationsfläktar.
- 2009** ● Trapphus, digital TV (ComHem), plank och staketarbete.
- 2011** ● Tvättstugor (2x), grillplats, fasadstegar och branddörrar, inventarier i gästrum, gårdsbelysning.
- 2012** ● Gårdhusrenovering (2x), Aptus låssystem (gårdshus) och bokningssystem.
- 2013** ● Aptus låssystem till dörrar, trädgård (gård 6), bredband, målning av trädetaljer (radhus och generationshus).
- 2014** ● Termostater i allmänna utrymmen.
- 2015** ● Undercentral och frånluft, bastu (2x), möbler i gårdshuset gård 5.
- 2016** ● Nya vitvaror i gårdshus 5, brandvarnare och brandskyddsupgradering, Aptus låssystem till källarlokalerna.
- 2017** ● Hissar på Diligensvägen 34 och 72 utbytta. Stamspolning genomförd.
- 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.
- 2019** ● Hissar på Diligensvägen 38 och 70 utbytta. Fläktrum ovanför hissarna renoverade. Cirkulationspumpar, sektionsventiler, stamventiler och STAD-ventiler har bytts ut (vatten). Vattenlarm delades ut till alla medlemmar (under diskmaskin/kyl).
- 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 Nyckelvikens. Arbetet med ventilationsrengöring och byte undermåliga blandare och handdukstorkar hos medlemmar.

- 2021** ● Lekplatserna på gård 5 och 6 utbyta. Sop/miljöanläggningsinvesteringar (genom samfälligheten).
- 2022** ● Stamspolning, radonmätning.
- 2023** ● Hiss D30, taktvätt Gårdshusen, kulvert, undercentral, mark, planima, sopsugsunderhåll.
- 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.
- 2025** ● Återställning Skyddrum

Planerade underhåll

- 2026** ● Byta ut balkongtak i samband med takprojektet, förstudie för UC och värmedistribution, byte av termostater och ventiler i elementen, ny postdistribution/postlådor i höghusen, skyddsrumåterställning och testning av utrustning, åtgärda dom fel som hittades vid brandskydd och elsäkerhetskontrollen, byta taken på höghusen i gård 6.
- 2026-2030** ● 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 samfällighetsförening, 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

Under räkenskapsåret 2025 har bostadsrättsföreningen genomfört flera väsentliga åtgärder avseende fastighetens tekniska funktion, säkerhet och underhåll.

Föreningen har genomfört större brandskydds- och skyddsrumsåtgärder samt vidtagit åtgärder inom ventilation och inomhusmiljö, inklusive uppföljning av anmärkningar från obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och hantering av akuta driftstörningar. Vidare har vattenskadorna åtgärdats efter styrelsebeslut.

Under året har även åtgärder vidtagits inom värme- och energisystem, där driftproblem har hanterats och teknisk översyn initierats. Parallellt har styrelsen arbetat med planering och beslut av framtida större underhåll, däribland hissar, tak och energieffektivisering, i enlighet med föreningens långsiktiga underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Omförhandling Nabo

Övriga uppgifter

I slutet av räkenskapsåret ställde PostNord in den ordinarie postutdelningen till fastigheten med hänvisning till förändrade förutsättningar för utdelning. Med anledning av detta inleddes en överklagandeprocess, och styrelsen har under året bedrivit dialog med PostNord samt andra berörda parter. Föreningen arbetar aktivt med att finna en långsiktig lösning för posthanteringen, men någon slutlig lösning hade ännu inte fastställts vid räkenskapsårets utgång.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 235 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 236 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 327 746	13 096 828	10 949 112	11 053 567
Resultat efter fin. poster	876 840	983 188	-997 448	530 173
Soliditet (%)	29	27	27	27
Yttre fond	8 774 143	7 166 676	6 673 340	5 196 626
Taxeringsvärde	347 189 000	327 279 000	309 447 000	309 447 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	937	967	817	816
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	96,4	96,0	99,04
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 626	5 808	5 748	6 107
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 626	5 808	5 748	6 107
Sparande / kvm totalyta, kr	161	173	109	156
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	47	71	67
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	137	124	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	95	83	78	70
Energikostnad / kvm totalyta, kr	282	268	273	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	2,32	2,37	2,24
Räntekänslighet (%)	6,01	6,29	7,37	7,52

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 523 036	-	-	12 523 036
Upplåtelseavgifter	1 442 975	-	-	1 442 975
Fond, yttre underhåll	7 166 676	-	1 607 467	8 774 143
Balanserat resultat	9 187 413	983 188	-1 607 467	8 563 134
Årets resultat	983 188	-983 188	876 840	876 840
Eget kapital	31 303 288	0	876 840	32 180 128

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 563 134
Årets resultat	876 840
Totalt	9 439 974

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 718 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-50 000
Balanseras i ny räkning	7 771 974
	9 439 974

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 327 746	13 096 828
Övriga rörelseintäkter	3	416 557	150 384
Summa rörelseintäkter		13 744 303	13 247 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 408 633	-8 473 327
Övriga externa kostnader	9	-431 520	-242 755
Personalkostnader	10	-523 128	-413 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 296 552	-1 296 552
Summa rörelsekostnader		-10 659 832	-10 426 030
RÖRELSERESULTAT		3 084 471	2 821 182
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 275	12 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 216 905	-1 850 051
Summa finansiella poster		-2 207 630	-1 837 993
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		876 840	983 188
ÅRETS RESULTAT		876 840	983 188

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	107 897 643	109 194 195
Markanläggningar		0	0
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 897 643	109 194 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 500	5 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 500	5 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 903 143	109 199 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		144 698	64 184
Övriga fordringar	14	4 040 601	4 258 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	531 970	491 537
Summa kortfristiga fordringar		4 717 269	4 813 899
Kassa och bank			
Kassa och bank		78 841	78 908
Summa kassa och bank		78 841	78 908
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 796 110	4 892 807
SUMMA TILLGÅNGAR		112 699 253	114 092 502

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 966 011	13 966 011
Fond för yttre underhåll		8 774 143	7 166 676
Summa bundet eget kapital		22 740 154	21 132 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 563 134	9 187 413
Årets resultat		876 840	983 188
Summa fritt eget kapital		9 439 974	10 170 601
SUMMA EGET KAPITAL		32 180 128	31 303 288
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	47 448 507	44 160 355
Övriga långfristiga skulder		2 000	2 000
Summa långfristiga skulder		47 450 507	44 162 355
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 358 140	36 167 257
Leverantörsskulder		821 409	586 743
Skatteskulder		41 502	43 519
Övriga kortfristiga skulder		136 069	1 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 711 498	1 828 232
Summa kortfristiga skulder		33 068 618	38 626 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 699 253	114 092 502

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 084 471	2 821 182
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 296 552	1 296 552
	4 381 023	4 117 734
Erhållen ränta	7 993	12 058
Erlagd ränta	-2 230 358	-1 837 054
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 158 657	2 292 737
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 236	-53 945
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	286 329	435 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 319 750	2 674 002
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	1 550 000
Amortering av lån	-2 520 965	-724 883
Depositioner	0	2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 520 965	827 117
ÅRETS KASSAFLÖDE	-201 215	3 501 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 238 104	736 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 036 889	4 238 104

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyckeln i Nacka är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	2,00 - 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	12 953 352	12 773 448
Hysesintäkter, lokaler	244 189	129 842
Hysesintäkter övr objekt	35 000	105 000
Kabel-TV/Bredband	2 200	0
El	176	0
Övriga intäkter	92 829	88 538
Summa	13 327 746	13 096 828

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	-4
Övriga intäkter	72 150	3 448
Försäkringsersättning	344 404	146 940
Summa	416 557	150 384

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	316 176	271 081
Besiktning och service	287 824	459 240
Städning	227 152	218 234
Trädgårdsarbete	1 753	13 580
Övrigt	335 654	310 199
Snöskottning	188 502	268 352
Summa	1 357 061	1 540 685

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	27 380	14 006
Bostäder	10 232	-25 300
Tvättstuga	39 329	36 971
Trapphus/port/entr	4 375	0
Dörrar och lås/porttele	10 835	20 783
VA	129 251	4 738
Värme	42 863	474 066
Ventilation	126 536	89 155
El	80 420	19 732
Hissar	64 038	69 448
Tak	9 375	0
Fönster	14 157	5 275
Gård/markytor	8 500	0
Försäkringsärende/vattenskada	577 024	419 403
Summa	1 144 315	1 128 277

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	50 000	45 000
Gård/markytor	0	65 533
Summa	50 000	110 533

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	628 986	652 128
Uppvärmning	1 966 353	1 900 583
Vatten	1 310 638	1 153 364
Sophämtning	81 958	79 108
Summa	3 987 935	3 785 183

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	354 803	297 266
Bredband	2 916	1 714
Bredband/Kabeltv	413 240	413 196
Arvode teknisk förvaltning	234 955	234 955
Samfällighet	336 014	467 664
Fastighetsskatt	527 394	493 855
Summa	1 869 322	1 908 650

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	27 834	41 319
Övriga förvaltningskostnader	108 620	69 795
Juridiska kostnader	55 957	41 656
Revisionsarvoden	50 020	50 920
Ekonomisk förvaltning	172 400	39 064
Konsultkostnader	16 688	0
Summa	431 520	242 755

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	405 081	317 270
Sociala avgifter	118 047	96 126
Summa	523 128	413 396

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 216 900	1 851 237
Övriga räntekostnader	5	-1 186
Summa	2 216 905	1 850 051

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 211 176	134 211 176
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 211 176	134 211 176
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 016 981	-23 720 429
Årets avskrivning	-1 296 552	-1 296 552
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 313 533	-25 016 981
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 897 643	109 194 195
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 067 000</i>	<i>7 067 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	209 796 000	185 805 000
Taxeringsvärde mark	137 393 000	141 474 000
Summa	347 189 000	327 279 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	500	500
Fonder	5 000	5 000
Summa	5 500	5 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	82 050	96 000
Övriga fordringar	22 503	2 982
Nabo Klientmedelskonto	2 878 877	3 103 355
Borgo	1 057 171	1 055 841
Summa	4 040 601	4 258 178

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	288 669	276 237
Fastighetsskötsel	69 292	67 183
Försäkringspremier	125 002	104 779
Bredband	238	238
Förvaltning	47 487	43 100
Inkomsträntor	1 282	0
Summa	531 970	491 537

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2030-03-18	3,96 %	14 110 355	14 710 355
SBAB			0	1 731 070
SBAB	2031-11-24	3,70 %	5 480 303	5 508 085
SBAB	2026-06-09	3,00 %	5 989 334	6 000 000
SBAB	2026-05-11	1,46 %	20 000 000	20 000 000
SBAB	2030-11-22	3,56 %	9 575 157	9 637 819
SBAB	2027-01-21	2,67 %	8 500 000	8 500 000
SBAB	2026-04-16	2,84 %	3 642 718	3 698 203
SBAB	2032-09-13	3,33 %	8 958 780	8 992 080
SBAB	2028-03-16	3,63 %	1 550 000	1 550 000
Summa			77 806 647	80 327 612
Varav kortfristig del			30 358 140	36 167 257

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 693 087 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 778	28 342
El	50 265	58 013
Uppvärmning	291 285	290 756
Vatten	120 263	0
Löner	14 251	230 400
Sociala avgifter	4 478	72 392
Utgiftsräntor	4 323	17 776
Förutbetalda avgifter/hyror	1 141 855	1 130 553
Summa	1 711 498	1 828 232

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	122 448 000	122 448 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Även under 2026 ställde PostNord in den ordinarie postutdelningen till föreningens fastigheter. Med anledning av detta inledde föreningen en rättslig process, inklusive begäran om ett interimistiskt beslut om fortsatt postutdelning. I samband med processen har bankgaranti ställts och dialog förts med försäkringsbolag avseende rättsskydd. Styrelsen utreder parallellt långsiktiga lösningar för posthanteringen, inklusive installation av postboxar. Vid tidpunkten för årsredovisningens upprättande pågår processen fortfarande och slutlig lösning är ännu inte fastställd.

Efter balansdagen har styrelsen beslutat att genomföra stamspolning i fastigheten som en del av det förebyggande underhållet. Arbetet planeras att utföras under våren, när väderförhållanden tillåter.

Den lägenhet som varit föremål för tvångsförsäljning via Kronofogden har efter räkenskapsårets utgång sålts. Styrelsen hanterar de ekonomiska och juridiska följdfrågorna kopplade till ärendet.

Efter balansdagen har även arbetet med takprojektet fortskridit. Upphandlad projektledare har tagit in anbud och sammanställt underlag. Styrelsen avser att kalla till extra föreningsstämma, där medlemmarna ska ta ställning till hur föreningen ska gå vidare med projektet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Nacka

Niklas Grop
Ordförande

Abbe Jafari
Styrelseledamot

Anna Sofia Thor
Styrelseledamot

Jakob Lövhall
Styrelseledamot

Per Olof Jonatan Walck
Styrelseledamot

Robert Madloum
Styrelseledamot

Tim Sebastian Seiter
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor

Anders Persson
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 14:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 14:27

DOCUMENT ID:

BJeWErWcRWg

ENVELOPE ID:

rJxZVBwCRWx-BJeWErWcRWg

DOCUMENT NAME:

Brf Nyckeln i Nacka, 716418-6871 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

91c1d66046f2b3778711038031e01cddfede047430212c
2b4bcf5d60c474c8b8afb2ff3ee1e809d6ddc194b6b9ed
5ffc4e35fed6548b5b4d7ce876d5c17e84b

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant












eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Grop niklas.grop@nyckeln.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:30 07.05.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.117.93
2. Tim Seiter tim.seiter@nyckeln.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:04 07.05.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 158.255.217.9
3. ANNA SOFIA THOR annathor91@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 09:04 08.05.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.58.47
4. Jonatan Walck jonatan@walck.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 20:41 10.05.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.62.194
5. Abbe Jafari abbe.jafari@nyckeln.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 21:12 10.05.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.119.223
6. ROBERT MADLOUM robert.madloum@nyckeln.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:00 11.05.2026 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.48
7. David Mikael Rosborg David.rosborg@nyckeln.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:19 11.05.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.49
8. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:36 11.05.2026 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73
9. ANDERS D PERSSON perand1957@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:32 11.05.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.118.235

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed