



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyckeln

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 4:16	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 6 flerbostadshus.

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 919 kvm och 1 lokal om 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 939 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Skretting	Ordförande
Evelina Hjalmarsson	Styrelseledamot
Hedvig Emma Magnusson	Styrelseledamot
Joakim Holmström	Styrelseledamot
Jonas Lindqvist	Styrelseledamot
Mark Leslie Thorogood Baker	Styrelseledamot
Matilda Carlsdotter	Styrelseledamot
Christian Johansson	Suppleant
Lars Bertil Lennart Carlsson	Suppleant
Mihaly Baranyi	Suppleant

Valberedning

Linda Busse
Yvonne Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av Martin Skretting och Jonas Lindqvist i förening.

Revisorer

Martin Jonsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007 ● Installation av portlås
- 2008 ● Uppsättning av staket
- 2010 ● Trädgårdsarbete - Kostnad 350'
- 2011 ● Renovering av sålda lägenheter - Kostnad 400'
- 2012 ● Nya fönster - Kostnad 1750'
Kamininstallationer - Kostnad 430'
- 2014 ● Nya lägenhetsdörrar - Kostnad 410'
- 2015 ● Stambyte i samband med nytt kök - Delvis stambyte i samband med kök/badrensrenoveringar

- 2016** ● Sophus med nya tunnor - Kostnad 150´
- 2017** ● Renovering av trappuppgång hus 17 - Kostnad 162´
Byte av Fjärrvärmecentral DUC - Nätansluten, kostnad 50´
Installation av ny torktumlare - Kostnad 38´
- 2017-2018** ● Byte av plåttak och uppbyggnad av vindslägenheter - Kostnad ca. 13 milj för föreningen. En del av detta lånefinansieras.
- 2018** ● LED-lampor i gatubelysning - Befintliga lampor har ersatts med mer energisnål led.
Installerat låsbommar till källaren på samtliga hus - Kostnad 15´
- 2018-2019** ● Byggnation av tre nya vindslägenheter á 35kvm - dessa skall säljas. Har finansierats med lån, total kostnad 4,5 milj.
- 2019** ● Tre vindslägenheter färdigställda och sålda - Lån för byggnation återbetalade.
Stambyte - Delvis stambyte i samband med kök/badrensrenoveringar i fyra lgh
- 2020** ● Upprustning av mötesrum - Mötesrummet i hus 11 har upprustats med ett nytt golv.
Nytt sopskåp - Ett nytt sopskåp har installerats.
Installation av tre st laddstolpar för elbil - Föreningen har installerat tre laddstolpar med vardera två laddplatser.
- 2021** ● Upprustning och förbättring av cykelhus - Cykelhuset har blivit större och fått nya cykelställ.
Utbyte och lagning av staket - Utbyte och lagning av staket vid tomtgränsen mot fotbollsplanen.
Stambyte - Delvis stambyte i samband med kök/badrensrenoveringar i fyra lägenheter.
- 2021-2022** ● Kartläggning rörinfrastruktur - Kartläggning av status på dräneringsrör inne i fastigheten samt underökning inför eventuellt dräneringsarbete. Kostnad 200´
- 2022** ● Renovering av entrédörrar - Målning samt översyn. Kostnad 120´
Målning av fönsterbleck - Rostskyddsbehandlat fönsterblecken på samtliga fastigheter, kostnad 130´
Markarbeten samt asfalt på parkering - Förbättring av markbädd samt asfaltering på del av parkeringen. Kostnad 80´
Översyn källarmiljö - Fuktmätningar har genomförts under sommar/höst och vinter.
Geologisk undersökning - Geologisk undersökning med provborrning. Kostnad 80´
- 2023** ● Stambyte i samband med nytt kök -Delvis stambyte i samband med kök/badrensrenoveringar
- 2024** ● Relining av västra avloppsstammen hus 17
5 st trapphus + torkrum är renoverade
- 2025** ● Installerat säkerhetsdörr med mera på cykelförråd

Planerade underhåll

- 2026** ● Tvätt av södra fasad på hus 13, 17 och 21

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift 2 % från 2025-01-01

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 675 825	1 633 606	1 487 942	1 342 792
Resultat efter fin. poster	61 686	-455 176	-62 651	-434 263
Soliditet (%)	69	68	68	67
Yttre fond	1 288 854	1 420 576	1 158 385	1 228 843
Taxeringsvärde	43 868 000	48 023 000	48 023 000	48 023 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	786	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	91,1	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 774	5 774	5 993	6 667
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 714	5 714	5 931	6 667
Sparande / kvm totalyta, kr	221	160	160	144
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	35	38	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	161	187	149	149
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	42	40	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	264	227	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	3,29	3,17	-
Räntekänslighet (%)	7,15	7,35	-	-

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	22 390 815	-	-	22 390 815
Upplåtelseavgifter	11 639 594	-	-	11 639 594
Fond, yttre underhåll	1 420 576	-448 576	-316 854	1 288 854
Kapitaltillskott	-96 620	-	-	-96 620
Balanserat resultat	-9 505 202	-6 600	316 854	-9 366 880
Årets resultat	-455 176	455 176	61 686	61 686
Eget kapital	25 393 988	0	61 686	25 455 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 511 801
Årets resultat	61 686
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-316 854
Totalt	-9 766 969

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	44 675
Balanseras i ny räkning	-9 722 294

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	1 675 824	1 633 606
Övriga rörelseintäkter	3	1 200	21 800
Summa rörelseintäkter		1 677 024	1 655 406
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-870 321	-1 302 587
Övriga externa kostnader	9	-94 111	-83 482
Personalkostnader	10	-34 878	-43 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 472	-317 472
Summa rörelsekostnader		-1 316 782	-1 747 098
RÖRELSERESULTAT		360 242	-91 692
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 522	8 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-300 078	-371 678
Summa finansiella poster		-298 556	-363 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 686	-455 176
ÅRETS RESULTAT		61 686	-455 176

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	35 611 588	35 972 915
Maskiner och inventarier	13	43 856	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 655 443	35 972 915
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 655 443	35 972 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 282	6 658
Övriga fordringar	14	767 015	772 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64 893	87 212
Summa kortfristiga fordringar		841 190	865 872
Kassa och bank			
Kassa och bank		466 584	465 331
Summa kassa och bank		466 584	465 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 307 774	1 331 203
SUMMA TILLGÅNGAR		36 963 217	37 304 119

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 752 789	29 752 789
Fond för yttre underhåll		1 288 854	1 420 576
Kapitaltillskott		4 181 000	4 181 000
Summa bundet eget kapital		35 222 643	35 354 365
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 828 655	-9 505 202
Årets resultat		61 686	-455 176
Summa fritt eget kapital		-9 766 969	-9 960 377
SUMMA EGET KAPITAL		25 455 674	25 393 988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 000 000	0
Summa långfristiga skulder		6 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 080 000	11 080 000
Leverantörsskulder		52 254	451 589
Skatteskulder		91 468	87 373
Övriga kortfristiga skulder		1 579	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	282 242	291 169
Summa kortfristiga skulder		5 507 543	11 910 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 963 217	37 304 119

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	360 242	-91 692
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	317 472	317 472
	677 714	225 780
Erhållen ränta	1 522	8 194
Erlagd ränta	-305 540	-385 205
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	373 696	-151 231
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 690	-96 044
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-397 126	403 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 740	156 037
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-420 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 740	-263 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 134 975	1 398 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 129 236	1 134 975

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyckeln 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,87 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 2,86 %
Installationer	6,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	581 904	627 559
Extra årsavgifter	872 712	783 427
Hysesintäkter lokaler	4 800	4 800
Hysesintäkter p-plats	69 600	72 000
Bredband	95 904	92 934
Vatten	0	4 050
Elintäkter laddstolpe	9 000	13 400
Elintäkter laddstolpe moms	30 245	23 381
Pantsättningsavgift	6 468	4 599
Överlåtelseavgift	2 940	7 165
Administrativ avgift	784	294
Andrahandsuthyrning	1 470	0
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Summa	1 675 824	1 633 606

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 200	21 800
Summa	1 200	21 800

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 125	0
Besiktningar	4 196	10 775
Brandskydd	0	543
Gårdkostnader	11 625	16 253
Gemensamma utrymmen	4 950	2 409
Garage/parkering	1 215	0
Serviceavtal	1 620	3 780
Fordon	3 837	0
Förbrukningsmaterial	3 101	3 562
Summa	33 668	37 322

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	25 515	0
Tvättstuga	11 111	1 090
Trapphus/port/entr	24 800	2 140
Dörrar och lås/porttele	0	16 665
Övriga gemensamma utrymmen	0	48 063
VVS	12 418	17 120
Värmeanläggning/undercentral	6 525	0
Ventilation	15 249	40 238
Elinstallationer	0	16 022
Vattenskada	13 149	8 581
Summa	108 767	149 919

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	44 675	58 750
Gemensamma utrymmen	0	297 363
VVS	0	50 000
Tak	0	42 463
Summa	44 675	448 576

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	68 554	68 729
Uppvärmning	312 099	362 997
Vatten	89 328	80 757
Sophämtning/renhållning	33 130	30 891
Grovsopor	0	4 172
Summa	503 111	547 546

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 708	2 967
Kabel-TV	97 164	72 018
Fastighetsskatt	47 228	44 240
Summa	180 100	119 225

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	3 321
Tele- och datakommunikation	0	2 235
Revisionsarvoden extern revisor	3 750	0
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	3 707	2 978
Föreningskostnader	1 199	3 278
Förvaltningsarvode enl avtal	55 859	53 594
Överlåtelsekostnad	6 175	10 030
Pantsättningskostnad	11 760	6 020
Administration	3 449	2 026
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
Summa	94 111	83 482

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	26 250	22 500
Boka om till 6421	0	3 750
Övriga arvoden	0	7 500
Arbetsgivaravgifter	8 628	9 806
Summa	34 878	43 556

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	300 078	371 532
Dröjsmålsränta	0	146
Summa	300 078	371 678

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 772 766	38 772 766
Årets inköp	-66 356	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 706 410	38 772 766
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 799 850	-2 482 378
Årets avskrivning	-294 972	-317 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 094 822	-2 799 850
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 611 588	35 972 915
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 515 464</i>	<i>8 515 464</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 868 000	22 023 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	26 000 000
Summa	43 868 000	48 023 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 250	26 250
Årets inköp	66 356	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 606	26 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 250	-26 250
Årets avskrivning	-22 500	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 750	-26 250
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 856	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	99 944	92 806
Momsavräkning	-85	5 762
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 504	3 790
Transaktionskonto	662 652	669 644
Summa	767 015	772 002

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 911	4 830
Förutbet försäkr premier	33 779	32 637
Förutbet kabel-TV	24 632	24 291
Upplupna intäkter	1 571	25 454
Summa	64 893	87 212

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-04-30	2,73 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2026-04-29	2,43 %	5 080 000	5 080 000
Summa			11 080 000	11 080 000
Varav kortfristig del			5 080 000	11 080 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 080 000 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
Upplupna kostnader	190	0
Uppl kostn el	5 283	7 061
Uppl kostnad Värme	37 967	41 107
Uppl kostn räntor	49 848	55 310
Uppl kostn vatten	7 530	6 319
Uppl kostnad Sophämtning	3 017	2 365
Uppl kostnad arvoden	31 500	31 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 897	9 897
Förutbet hyror/avgifter	137 010	137 610
Summa	282 242	291 169

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 801 000	18 801 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Göteborg

Martin Skretting
Ordförande

Evelina Hjalmarsson
Styrelseledamot

Hedvig Emma Magnusson
Styrelseledamot

Joakim Holmström
Styrelseledamot

Jonas Lindqvist
Styrelseledamot

Mark Leslie Thorogood Baker
Styrelseledamot

Matilda Carlsdotter
Styrelseledamot

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

Martin Jonsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 22:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 09:47

DOCUMENT ID:

rkNyN-sh-e

ENVELOPE ID:

r1GyVWdohWg-rkNyN-sh-e

DOCUMENT NAME:

Brf Nyckeln, 769603-6396 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

859fddb56ae09e8db580d402385564ff8c69fac8fb73238
0416e389c2f1ef0daec96ec6fdeb6f360447052cd6e26a6
1413185a4cee998611eb0a669f0227a292

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. EVELINA MATILDA HJAL MARSSON evelina.hjalmarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:59 14.04.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.188.126
2. Joakim Holmström joakimholmstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:27 14.04.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.195
3. Mark Leslie Thorogood Baker marklbaker@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 11:53 14.04.2026 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.192.235
4. JONAS LINDQVIST jonas.lindqvist@askimspu.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:49 14.04.2026 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 194.18.111.42
5. MARTIN SKRETTING m.skretting@live.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:27 14.04.2026 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.248
6. Hedvig Emma Magnusson hedvig.e.magnusson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:31 14.04.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.192.13
7. MATILDA CARLSDOTTER Annamatilda@live.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:28 14.04.2026 21:28	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
8. MARTIN JONSSON mattin.jonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 22:07 14.04.2026 22:07	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.62

* 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