
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Nyckeln
Org nr: 769625-6051



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyckeln

Datum Måndag den 2 juni 2020

Tid 18.00

Plats Innergården mellan husen, Erik Dahlbergs väg 27 & 29

Med hänsyn till rådande pandemi ber vi er dock att inte närvara personligen, utan att istället utnyttja möjligheten till poströstning.

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner).
- Ändring av stadgarna, §48.
- T) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nyckeln får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med -674 589 kr innan avsättningen har gjorts till föreningens underhållsfond. Och innan ianspråksatagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med - 842 589 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med förra året.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 296% till 244%.

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 75 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 1 984 m²

Bostäder bostadsrätt 2 195 m²

Lokalarea 75 m²

Årets taxeringsvärde 31 532 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 307 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar Södra Småland i Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Det här året uppgick beloppet till 2 640 kr i återbäring samt 2 900 kr i utdelning.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 37 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 168 tkr (77 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Grind	49 248

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2020	Ej Beslutat
Gräs och plantering	2022	Ej Beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rickard Överby	Ordförande	2020
Emma Svahn	Sekreterare	2020
Maria Backman Weinfors	Vice ordförande	2021
Kjell Johansson	Ledamot	2021
Moa Möller	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thereze Gottfridsson	Suppleant	2020
Joel Utegård	Suppleant	2021
Cecilia Palacio	Suppleant Riksbyggen	
Valberdning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thereze Gottfridsson	Valberedning	2020
Joel Utegård	Valberedning	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

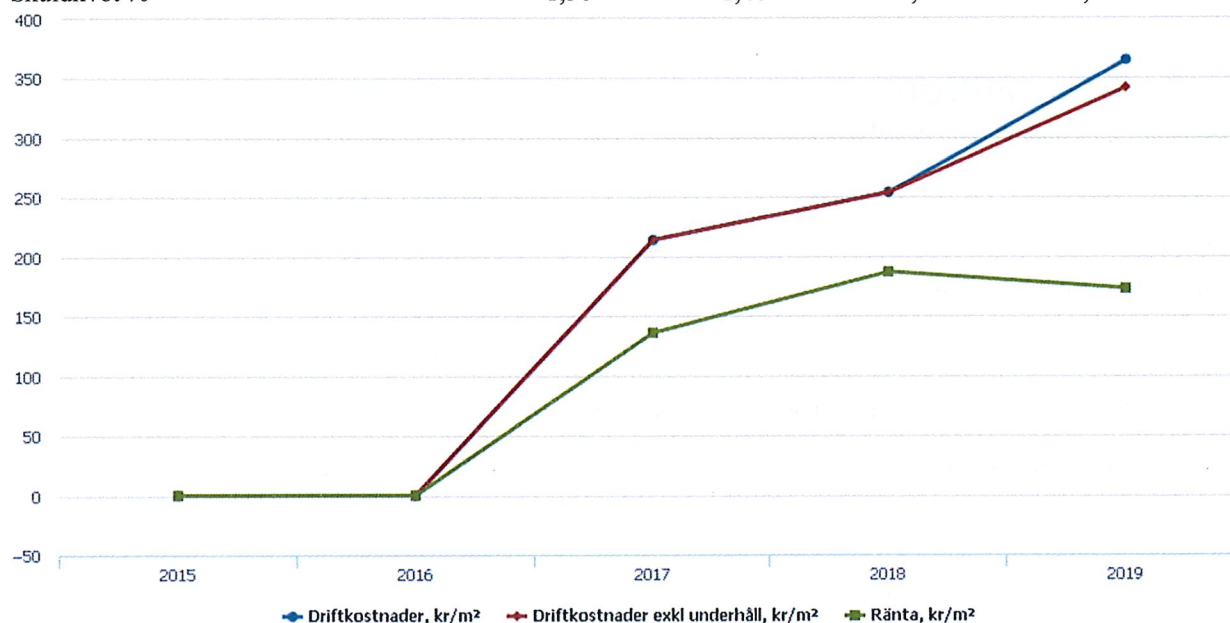
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 520 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 526	1 505	1 199	0	0
Resultat efter finansiella poster	-674	-468	-476	0	0
Årets resultat	-674	-468	-476	0	0
Resultat exklusive avskrivningar	8	210	145	0	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-160	42	-23	0	0
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77	0	0
Soliditet %	68	69	69	0	0
Likviditet %	244	296	210	0	0
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	2	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	520	519	450	0	0
Driftkostnader, kr/m ²	342	254	214	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	342	254	214	0	0
Ränta, kr/m ²	173	187	136	0	0
Underhållsfond, kr/m ²	230	153	74	0	0
Lån, kr/m ²	12 642	12 642	12 642	0	0

Skuldkvot %	1,36	1,48	1,11	0,00	0,00
-------------	------	------	------	------	------



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse - avgifter	Uppskrivnings -fond	Underhåll s- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 250 000	0	0	336 000	-812 128	-467 580
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-467 580	467 580
Reservering underhållsfond				168 000	-168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond						
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-674 589
Vid årets slut	62 250 000	0	0	504 000	-1 447 708	-674 589

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 279 708
Årets resultat	-674 589
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-168 000
Summa	-2 122 297

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 122 297
--	--------------------

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 525 773	1 505 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	172 581	203 539
Summa rörelseintäkter		1 698 354	1 708 943
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 192 873	-1 014 007
Personalkostnader	Not 6	-121 528	-76 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-682 733	-677 808
Summa rörelsekostnader		-1 997 134	-1 768 746
Rörelseresultat		-298 780	-59 803
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 640	2 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 395	699
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-379 843	-411 116
Summa finansiella poster		-375 808	-407 777
Resultat efter finansiella poster		-674 589	-467 580
Årets resultat		-674 589	-467 580

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	87 860 010	88 537 818
Inventarier och verktyg	Not 12	44 323	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 904 333	88 537 818
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	27 500	27 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		87 931 833	88 565 318
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	3 356	35 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	54 258	53 684
Summa kortfristiga fordringar		57 614	88 827
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	709 786	656 178
Summa kassa och bank		709 786	656 178
Summa omsättningstillgångar		767 400	745 005
Summa tillgångar		88 699 233	89 310 323

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 250 000	62 250 000
Fond för yttre underhåll	504 000	336 000
Summa bundet eget kapital	62 754 000	62 586 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 447 708	-812 128
Årets resultat	-674 589	-467 580
Summa fritt eget kapital	-2 122 297	-1 279 708
Summa eget kapital	60 631 703	61 306 292
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 750 000
Summa långfristiga skulder		27 750 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 19	48 257
Skatteskulder	Not 20	39 080
Övriga skulder	Not 21	3 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	227 017
Summa kortfristiga skulder		317 529
Summa eget kapital och skulder	88 699 233	89 310 323

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 141 380	1 139 237
Hyrer, lokaler	68 664	67 320
Hyrer, garage	112 320	111 540
Hyrer, p-platser	10 320	10 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-352	-4 505
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 120	-3 120
Rabatter	-104	0
Vattenavgifter	107 421	98 458
Elavgifter	89 244	86 154
Summa nettoomsättning	1 525 773	1 505 404

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	139 920	139 708
Övriga ersättningar	20 644	40 517
Fakturerade kostnader	720	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	11 300	23 135
Summa övriga rörelseintäkter	172 581	203 539

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-37 368	-11 581
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 112	-7 200
Samfällighetsavgifter	-4 633	0
Försäkringspremier	-22 957	-20 004
Återbäring från Riksbyggen	2 900	2 855
Serviceavtal	-4 934	-2 501
Obligatoriska besiktningar	-1 860	-2 949
Snö- och halkbekämpning	-250	-28 121
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 241
Förbrukningsinventarier	-14 825	-17 487
Vatten	-106 632	-85 843
Fastighetsel	-244 584	-127 284
Uppvärmning	-190 959	-166 241
Sophantering och återvinning	-79 814	-84 862
Förvaltningsarvode drift	-25 334	0
Summa driftkostnader	-751 362	-557 460

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-208 693	-205 661
IT-kostnader	-184 363	-184 364
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-12 875
Övriga förvaltningskostnader	-20 188	-19 029
Kreditupplysningar	-1 120	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 837	-28 983
Medlems- och föreningsavgifter	-3 510	-3 575
Bankkostnader	-1 550	-1 610
Summa övriga externa kostnader	-441 512	-456 547

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-88 000	-58 749
Sammanträdesarvoden	-5 400	0
Övriga personalkostnader	-1 500	-900
Sociala kostnader	-26 628	-17 282
Summa personalkostnader	-121 528	-76 931

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-677 808	-677 808
Avskrivning, Inventarier	-4 925	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-682 733	-677 808

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 640	2 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 640	2 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 376	607
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	92
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 395	699

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-378 468	-410 641
Övriga räntekostnader	-1 375	-475
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-379 843	-411 116

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 336 950	81 336 950
Mark	8 500 000	8 500 000
	89 836 950	89 836 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 836 950	89 836 950

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 299 132	-621 324
	-1 299 132	-621 324

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 976 940	-1 299 132
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	87 860 010	88 537 818
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	79 360 010	80 037 818
Mark	8 500 000	8 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	29 587 000	25 587 000
Lokaler	1 945 000	720 000

Totalt taxeringsvärde

	31 532 000	26 307 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>26 475 000</i>	<i>21 250 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>5 057 000</i>	<i>5 057 000</i>
--	------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	49 248	
	49 248	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 925	
	-4 925	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 925	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 925	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 323	0
Varav		
Inventarier och verktyg	44 323	

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	27 500	27 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	27 500	27 500

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 356	35 143
Summa övriga fordringar	3 356	35 143

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 531	22 957
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 727	30 727
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 258	53 684

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	401 983	400 607
Transaktionskonto	307 803	255 571
Summa kassa och bank	709 786	656 178

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	27 750 000	27 750 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 750 000	27 750 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,33%	2020-01-30	9 250 000,00	0,00	0,00	9 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-01-30	9 250 000,00	0,00	0,00	9 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-01-30	9 250 000,00	0,00	0,00	9 250 000,00
Summa			27 750 000,00	0,00	0,00	27 750 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	48 257	31 698
Summa leverantörsskulder	48 257	31 698

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	39 080	14 400
Summa skatteskulder	39 080	14 400

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	3 175	2 208
Skuld sociala avgifter och skatter	0	34 904
Summa övriga skulder	3 175	37 112

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

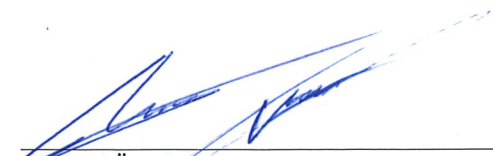
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	31 527	31 527
Upplupna elkostnader	20 078	-16 768
Upplupna vattenavgifter	9 049	9 058
Upplupna värmekostnader	20 193	19 410
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 171	127 594
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 018	170 821

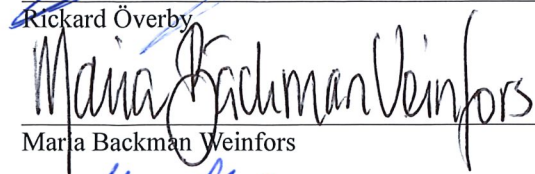
Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 750 000	27 750 000

Styrelsens underskrifter

11/4-20 KALMAR
Ort och datum


Rickard Överby


Maria Backman Weinfors


Moa Möller


Emma Svahn


Kjell Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2020


Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggs Brf Nyckeln org.nr 769625-6051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggs Brf Nyckeln för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Nyckeln för år 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

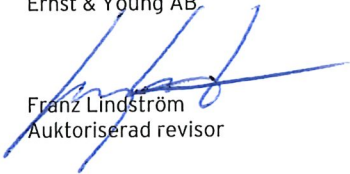
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 10 maj 2020

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

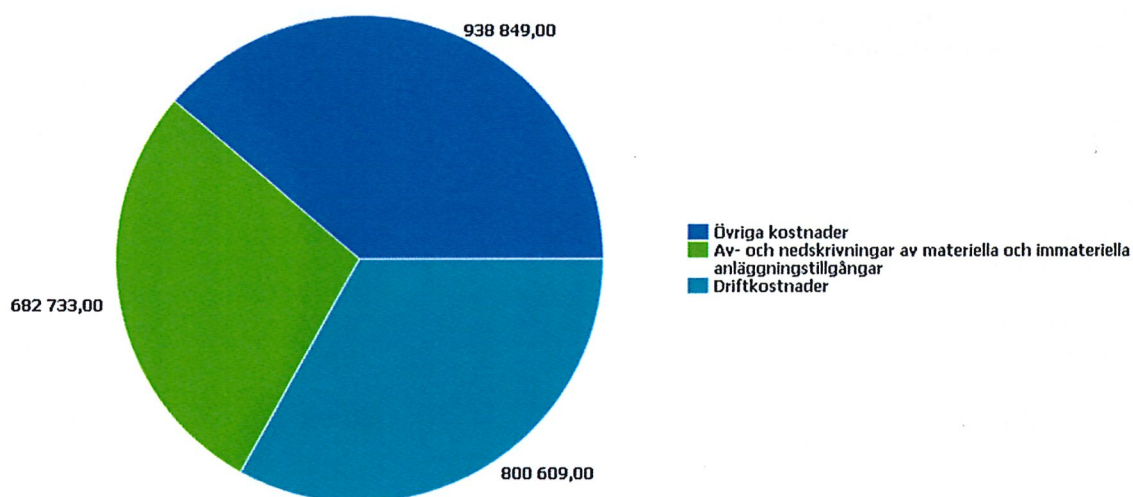
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

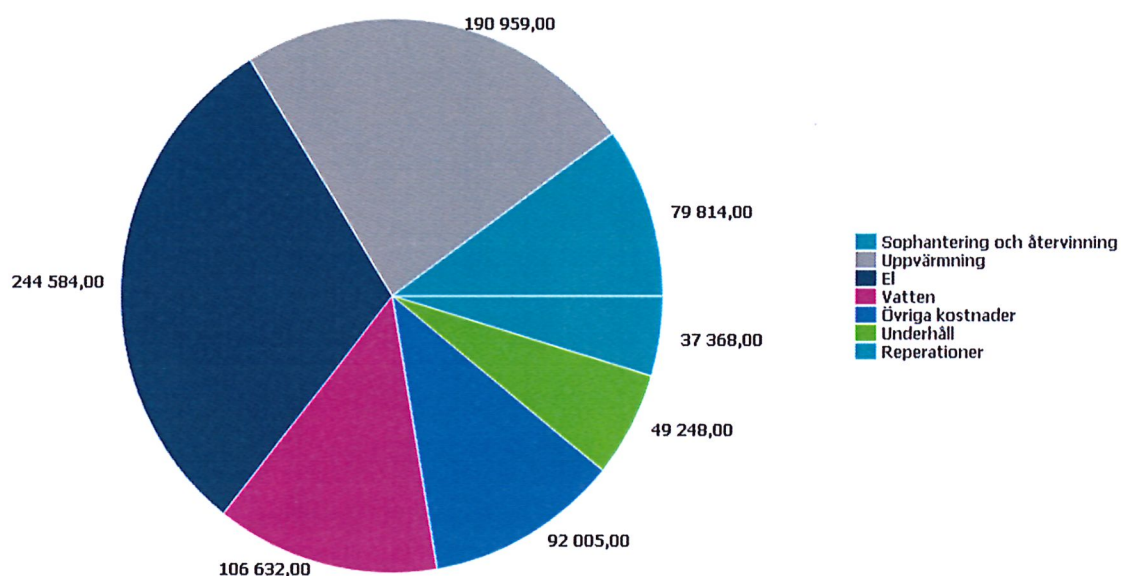
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	800 609	557 460
Övriga externa kostnader	441 512	456 547
Personalkostnader	121 528	76 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	682 733	677 808
Finansiella poster	375 808	407 777
Summa kostnader	2 422 191	2 176 523



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	17 408	0
Rabatt/återbäring från RB	-2 900	-2 855
Serviceavtal	4 934	2 501
Inre skötsel/städ, extra	7 926	0
Hissbesiktning	1 860	2 949
Snö- och halkbekämpning	250	28 121
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	385
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	1 839	1 394
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	944
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	7 415	2 804
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1 731	1 043
Rep Installationer köpta tjänster Värme	813	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	7 307	0
Rep Installationer köpta tjänster El	318	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	12 470	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	3 103	3 399
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	944
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	2 372	668
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	49 248	0
Fastighetsel	244 584	127 284
Uppvärmning	190 959	166 241
Vatten	106 632	85 843
Sophämtning	79 814	84 862
Fastighetsförsäkring	22 957	20 004
Samfällighetsavgifter	4 633	0
Övriga fastighetskostnader	0	6 241
Fastighetsskatt	20 112	7 200
Förbrukningsinventarier	8 326	0
Förbrukningsmaterial	6 499	17 487
Summa driftkostnader	800 609	557 460



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	2 195 kr/kvm	2 195 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
El	0	0
Fastighetsel	111	58
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	9	3
Förbrukningsinventarier	4	0
Förbrukningsmaterial	3	8
Hissbesiktning	1	1
Inre skötsel/städ, extra	4	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	1	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	0
Rep Installationer köpta tjänster El	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	6	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1	2
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	3	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3	1
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	1	1
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	0
Samfällighetsavgifter	2	0
Serviceavtal	2	1
Snö- och halkbekämpning	0	13
Sophämtning	36	39
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	22	0
Uppvärmning	87	76
Vatten	49	39
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	8	0
Övriga fastighetskostnader	0	3
Summa driftkostnader	364,74	253,97

BRF Nyckeln

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

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

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

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

