

Årsredovisning

för

Brf Nyckeln2

716460-3388

Räkenskapsåret
2019



Styrelsen för Brf Nyckeln 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nyckeln 2 bildades 2017 och har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsningar i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, det kallas bostadsrätt.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2017-06-01.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-21.

Föreningens byggnad

Byggnaden som uppfördes år 1910 ligger i Solna kommun och har beteckningen Nyckeln 2. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas egna försäkring. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 24 mars 2017 och består av 23 lägenheter alla upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har även 1 lokal och 1 parkeringsplats som hyrs ut..

Friköpt tomt om 659 kvm. Den totala bruksarean för lokaler och bostäder uppgår till 1 356 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	3 st
2 rum och kök	20 st
Lokaler	1 st

Föreningen har sitt säte i SOLNA.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens råvind har under året byggts om till fyra lägenheter. Råvinden uppläts redan innan som bostadsrätt och ombyggnationen har fört med sig ytterligare tre nya lägenheter i föreningens lägenhetsförteckning. I samband med ombyggnationen har fastighetens plåttak lagts om och isolerats. Ombyggnationen föregicks av sedvanlig bygglovsansökan med antikvariskt utlåtande. Föreningen anlätade en extern byggnadsteknisk expert för att föra föreningens talan i tillexempel besiktningssituationer och har noga följt utvecklingen av projektet som till mycket stor del präglat verksamhetsåret.

d

Mindre fasadlagningar har utförts.

Den gemensamma tvättstugan uppdaterades med ytterligare en ny tvättmaskin och har nu två nya tvättmaskiner. Den planerade fönsterrenoveringen sköts upp men projekteringsarbetet återupptas under första kvartalet på 2020. Under året har styrelsen bundit föreningens lån till en låg ränta.

Föreningen har haft en gemensam städ- och informationsdag samt inventerat medlemmarnas egna intresse av att installera säkerhetsdörrar samt renovera rökkanaler.

Tidigare års underhåll och renoveringar

2017 - Köksstammar byts

2018 - Trefas el dras fram till samtliga lägenheter

2018 - Ny tvättmaskin införskaffas

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 34 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar har under året varit 6 st och antalet avgående medlemmar har varit 9 st. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 31 medlemmar.

Under året har 4 överlåtelse skett. Alla köpare har godkänts som medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse utgår en överlåtelseavgift om 2,5% av prisbasbelopp. Vid pantsättning utgår en pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbelopp.

Styrelse och revisorer

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Jens Carlenfors Linered	Ordförande
Christoffer Björklund	Kassör
Karin Björlin	Ledamot
Marita Ljungman	Ledamot
Ywonh Jannerfalk	Ledamot
Josefin Agelii Mayotte	Ledamot
Lars Dannegård	Suppleant

U

Föreningens firma tecknas av tre av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året.

Årsstämma hölls den 17 juni 2019.

Revisor

Carina Toresson, Toresson Revision

Förvaltning

Föreningen har under det gånge året haft avtal med Carin Forslund AB gällande den ekonomiska förvaltningen och avtal med Fastighetsskötsel AB gällande den tekniska förvaltningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	816	831	623
Resultat efter finansiella poster	-1 048	-544	-71
Soliditet (%)	90,1	90,2	89,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 461 823	13 472 582	20 356	-91 292	-544 447	63 319 022
Disposition av föregående års resultat:			20 356	-564 803	544 447	0
Årets resultat					-1 047 817	-1 047 817
Belopp vid årets utgång	50 461 823	13 472 582	40 712	-656 095	-1 047 817	62 271 205

d

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-656 095
årets förlust	-1 047 817
	-1 703 912

behandlas så att	
Fond för yttre underhåll	29 265
i ny räkning överföres	-1 733 177
	-1 703 912

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

U

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	815 719	831 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		815 719	831 200
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 427 683	-874 502
Personalkostnader	5	-29 895	-29 438
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-339 853	-288 263
Summa rörelsekostnader		-1 797 431	-1 192 203
Rörelseresultat		-981 712	-361 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 898	10 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 003	-194 411
Summa finansiella poster		-66 105	-183 444
Resultat efter finansiella poster		-1 047 817	-544 447
Resultat före skatt		-1 047 817	-544 447
Årets resultat		-1 047 817	-544 447

d

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	66 374 303	66 714 156
Summa materiella anläggningstillgångar		66 374 303	66 714 156
Summa anläggningstillgångar		66 374 303	66 714 156
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		122 925	149 149
Övriga fordringar		13 894	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 262	20 433
Summa kortfristiga fordringar		171 081	169 582
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 563 891	3 309 501
Summa kassa och bank		2 563 891	3 309 501
Summa omsättningstillgångar		2 734 972	3 479 083
SUMMA TILLGÅNGAR		69 109 275	70 193 239

U

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

63 934 405

63 934 405

Reservfond

40 712

20 356

Summa bundet eget kapital

63 975 117

63 954 761

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-656 095

-91 292

Årets resultat

-1 047 817

-544 447

Summa fritt eget kapital

-1 703 912

-635 739

Summa eget kapital

62 271 205

63 319 022

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

6 500 000

6 500 000

Summa långfristiga skulder

6 500 000

6 500 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

150

0

Leverantörsskulder

34 090

34 782

Skatteskulder

64 975

62 823

Övriga skulder

0

13 758

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

238 855

262 854

Summa kortfristiga skulder

338 070

374 217

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 109 275

70 193 239

1

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad: 100 år

Stambyte: 50 år

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fönsterrenovering kommer utföras i början på 2020.

Not 3 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	734 112	738 274
Hyror lokaler	72 588	70 976
Hyra parkeringsplats	4 500	6 000
Övriga intäkter	4 518	15 950
	815 718	831 200

d

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Sophämtning	21 523	23 905
El	28 880	20 582
Uppvärmning	211 626	199 570
Vatten	2 698	18 115
Städning	37 794	30 405
Fastighetsskatt/avgift	32 813	30 963
Fastighetsförsäkring	19 037	18 348
Fastighetsskötsel och förvaltning	50 920	61 962
Kabeltv	5 585	5 464
Redovisningstjänster	34 377	62 940
Övriga förvaltningskostnader	13 221	8 169
Snöröjning	3 380	8 159
Övriga fastighetskostnader	60 924	280 153
Revisionsarvode	15 000	15 000
Föreningsavgifter	9 522	5 082
Konsultarvoden	0	12 782
Takreovering	860 876	0
Övriga kostnader	19 507	72 903

1 427 683 874 502

Not 5 Styrelsearvoden

	2019	2018
Styrelsearvode och sociala avgifter		
Styrelsearvode	22 748	22 400
Sociala avgifter	7 147	7 038
Totala arvoden och sociala avgifter	29 895	29 438

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 512 375	33 202 177
Inköp		310 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 512 375	33 512 375
Ingående avskrivningar	-540 263	-252 260
Årets avskrivningar	-339 853	-288 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-880 116	-540 523
Utgående redovisat värde	32 632 259	32 971 852
Taxeringsvärden byggnader	12 221 000	9 993 000
Taxeringsvärden mark	17 044 000	10 363 000
	29 265 000	20 356 000
Bokfört värde byggnader	32 631 999	32 971 852
Bokfört värde mark	33 742 304	33 742 304

d

66 374 303 66 714 156

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån SEB, ränta 1,01%, förfallodag 2023-06-28	1 800 000	1 800 000
Lån SEB, ränta 1,01%, förfallodag 2023-06-28	2 500 000	2 500 000
Lån SEB, ränta 1,01%, förfallodag 2023-06-28	2 200 000	2 200 000
	6 500 000	6 500 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	2 188	3 575
Förutbetalda intäkter	204 774	204 331
Vattenfall	2 579	2 390
Norrenergi AB	26 048	28 625
Direktstäd i Stockholm AB	3 266	3 183
	238 855	242 104

Not 9 Ställda säkerheter

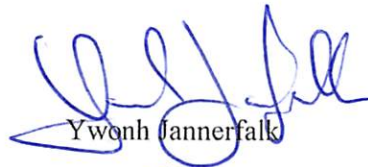
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 500 000	11 500 000
	11 500 000	11 500 000

d

Stockholm den 21 februari 2020



Jens Carlenfors Linder
Ordförande



Ywonn Jannerfalk



Marita Ljungman



Christoffer Björklund



Josefine Agelii Mayotte



Karin Björlin

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5- 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Nyckeln 2, org.nr 716460-3388.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Nyckeln 2 för räkenskapsåret 2019.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Nyckeln 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2020



Carina Toresson