

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Alvesta

716403-7967

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Alvesta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-10. Föreningen har sitt säte i Alvesta.

Fakta om fastigheterna

Föreningen omfattar ägd mark med 16 hus, 4 rum och kök, med fastighetsbeteckningarna Humlan 1-6, Nyckelpigan 1-6 samt Ollonborren 1-4. Varje lägenhet är 90,7 m² med tillhörande carport/förråd på 30,2 m².

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en teknisk underhållsplan enligt bestämmelserna i BRL.

Under året har löpande reparationer och underhåll av fastigheterna utförts för 20 221 kronor. Beloppet avser

- löpande underhåll inom VVS-området	17 875 kronor
- underhåll fastigheterna	2 346 kronor

Under 2026 kommer dåliga delar av fasaderna att bytas till en uppskattad kostnad av 500 000 kr. Ev kommer även målning av fasaderna att genomföras i samband med fasadrenoveringen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2025 har en lägenhetsöverlåtelse gjorts.

Taxeringsvärde

Från och med år 2024 är taxeringsvärdena 16 304 000 kronor.

Taxerat byggnadsvärde uppgår till 12 304 000 kronor och taxerat markvärde är 4 000 000 kronor.

Föreningens kostnad för fastighetsavgiften är 122 280 kr vilket är samma som i fjol.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast år 2011.

Även för det kommande verksamhetsåret finns beslut om oförändrad årsavgift.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Leif Johansson	ordförande
Leif Holmgren	kassör
Johan Gärner	sekreterare

Nils-Åke Bertilsson	suppleant
Thomas Persson	suppleant

Under 2025 har styrelsen haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Jonasson, Baker Tilly Luminor Revision AB	ordinarie, extern
Thomas Olofsson, Baker Tilly Luminor Revision AB	suppleant, extern

Stämman

Stämman genomfördes 2025-04-24.

Firmateckning

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

Ekonomisk förvaltning

Katrine Gerhardts, Revisionsbyrån Andersson & Co i Växjö AB, som är auktoriserad redovisningskonsult, har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Långfristiga skulder

Föreningens fastighetslån uppgår vid utgången av år 2025 till 6 847 000 kronor. Förfallodag för räntebindningstiden är den 31 oktober år 2028. Den fasta räntesatsen är 3,15%.

Årets räntekostnad uppgår därmed till 302 338 kronor.

Den kvartalsvisa amorteringen är 40 000 kronor.

Likvida medel

Bland likvida medel ingår en placering på 1 967 780 kronor för vilken ränta utgår med efter fast räntesats på 1,8 %. Placeringens slutdatum för räntebindningen är den 19 augusti 2026.

På övriga likvida medel utgår betydligt lägre ränta.

Flerårsöversikt (Tkr*)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	826	826	826	826
Resultat efter finansiella poster*	190	127	166	109
Soliditet (%)	27,2	25,5	24,2	22,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	595	595	595	595
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 719	4 829	4 939	5 049
Sparande per kvm (kr/kvm)	239	217	217	275
Räntekänslighet (%)	7,9	8,1	8,3	8,8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Kostnad för värme, el och vatten ingår inte i årsavgiften utan bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	480 000	369 546	1 511 084	127 046	2 487 676
Disposition av föregående års resultat:		80 000	47 046	-127 046	0
Årets resultat				190 222	190 222
Belopp vid årets utgång	480 000	449 546	1 558 130	190 222	2 677 898

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 558 130
årets vinst	190 222
	1 748 352

disponeras så att	
till fonden för yttre underhåll avsättes	100 000
i ny räkning överföres	1 648 352
	1 748 352

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	825 601	826 100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		825 601	826 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-46 880	-89 465
Övriga externa kostnader	3	-178 023	-187 078
Personalkostnader	4	-18 769	-24 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 833	-136 833
Summa rörelsekostnader		-380 505	-437 402
Rörelseresultat		445 096	388 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 464	64 940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 338	-326 592
Summa finansiella poster		-254 874	-261 652
Resultat efter finansiella poster		190 222	127 046
Resultat före skatt		190 222	127 046
Årets resultat		190 222	127 046

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 089 965	7 226 798
Summa materiella anläggningstillgångar		7 089 965	7 226 798
Summa anläggningstillgångar		7 089 965	7 226 798
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		185	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 624	53 312
Summa kortfristiga fordringar		40 809	53 495
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 718 912	2 477 418
Summa kassa och bank		2 718 912	2 477 418
Summa omsättningstillgångar		2 759 721	2 530 913
SUMMA TILLGÅNGAR		9 849 686	9 757 711

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	480 000	480 000
Fond för yttre underhåll	449 546	369 546
Summa bundet eget kapital	929 546	849 546

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 558 130	1 511 084
Årets resultat	190 222	127 046
Summa fritt eget kapital	1 748 352	1 638 130
Summa eget kapital	2 677 898	2 487 676

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut	6 687 000	6 847 000
Summa långfristiga skulder	6 687 000	6 847 000

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	160 000	160 000
Leverantörsskulder	0	5 120
Skatteskulder	13 318	11 686
Övriga skulder	203 470	210 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 000	36 000
Summa kortfristiga skulder	484 788	423 035

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 849 686

9 757 711

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	190 222	127 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	136 833	136 833
Betald skatt	1 630	5 394

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

328 685 269 273

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	12 688	339
Förändring av leverantörsskulder	-5 120	5 120
Förändring av kortfristiga skulder	65 241	22 622

Kassaflöde från den löpande verksamheten

401 494 297 354

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-160 000	-160 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-160 000 -160 000

Årets kassaflöde

241 494 137 354

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 477 418	2 340 064
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 718 912 2 477 418

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

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnader har avskrivning till och med år 2013 skett enligt 65 årig SABO-plan. Från och med år 2014 sker avskrivning enligt linjär metod med en avskrivningstid motsvarande 70 år. För anläggningstillgångar tillämpas därmed följande avskrivningstider;

Byggnader	70 år
Installation av fjärrvärme och bredband	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar minskat med avsättning till Inre fond i Tkr.

Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter i Tkr.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning / kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala bostadsytan

Sparande / kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll delat med den totala bostadsytan.

Årsavgifter / kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med den totala bostadsytan.

Räntekänslighet (%)

Totala räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med totala intäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-864 000	-864 000
Överlåtelseavgift	0	-500
Avsättning till Inre fond	38 400	38 400
	-825 600	-826 100

Not 3 Driftskostnader och övriga externa kostnader

	2025	2024
Städning och renhållning	0	5 120
Fastighetsunderhåll, löpande och periodiskt	20 221	52 413
Premie för fastighetsförsäkring	26 659	38 502
Fastighetsavgift	122 280	122 280
Ersättning till revisor	21 125	24 375
Arvode för ekonomisk förvaltning	28 866	25 351
Övriga externa förvaltningskostnader	5 752	7 132
	224 903	275 173

Not 4 Medelantalet anställda

	2025	2024
Antal styrelseledamöter	3	3

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 452 819	10 452 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 452 819	10 452 819
Ingående avskrivningar	-3 226 021	-3 089 188
Årets avskrivningar	-136 833	-136 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 362 854	-3 226 021
Utgående redovisat värde	7 089 965	7 226 798

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	6 047 000	6 207 000
	6 047 000	6 207 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 847 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 687 000	6 847 000
	6 687 000	6 847 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	160 000	160 000
	160 000	160 000

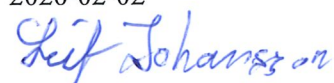
Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 962 000	9 962 000
	9 962 000	9 962 000

Årsredovisningen beslutades 2026-02-02

Alvesta

Leif Johansson
Styrelseordförande
2026-02-02


Leif Holmgren

2026-02-02



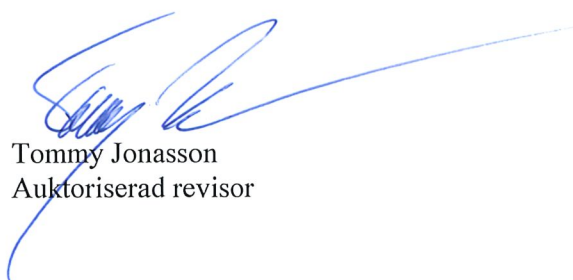
Johan Gärner

2026-02-02



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-02


Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Alvesta, org.nr 716403-7967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Alvesta för år 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Alvesta för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

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

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 grundar 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.

Växjö den 2 februari 2026



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor