



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Nyckelhålet





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Rikard Jonsson	Ordförande
Simon Tom Berg	Ledamot
Jens Krona	Ledamot
Björn Nilsson	Ledamot
Henrik Ringdal	Ledamot

Carl Fabian Forsman	Suppleant
Karl Josef Khaled Khaled	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Kerstin Nordström	Ordinarie Extern	MAJORNAS BOKFÖRING
-------------------	------------------	--------------------

### Valberedning

Jenny Christensen  
Billy Larsson  
Filippa Lind

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.  
Extra föreningsstämma hölls 2021-09-30 med anledning av Balkongbygge.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 3:1	1994	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

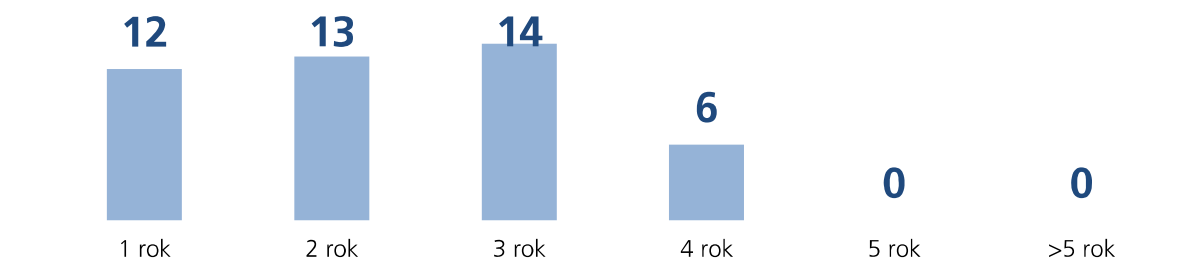
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 538 m<sup>2</sup>, varav 2 289 m<sup>2</sup> utgör boyta och 249 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cykelverkstad	17 m <sup>2</sup>	3 år
Cykelverkstad	137 m <sup>2</sup>	3 år
Lager/kontorslokal	50 m <sup>2</sup>	0 år



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt fönster	2021	Bytt alla fönster på fastigheten
Renoverat tak	2021	Byte hela taket
Byggnation av vindslägenheter	2021	Byggede 12st vindslägenheter
Nytt portkodsystem	2019	Nytt portkodsystem kommer installeras 2019
Entrédörr A-uppgången	2018	Målning, uppfräschning och justering av dörrblad
Renovering av avloppsrör	2017	Uppfräschning av avloppsrör i bottenplattan
Renoverat torkrum till tvättstuga	2016	Putsning och målning
Grundundersökning	2015	Utredning påvisade inga brister i grund
Byte av radiatorventiler	2014	Underhållet av värmesystemet förväntas ge en energi/kostnadsbesparing och jämnare fördelning av värme i huset för bättre komfort.
Renovering förträdgård	2009	Stenläggning, smidesarbete samt plantering.
Omputsning av fasad	2008 - 2009	Putsning och målning
Ommurning av fasad	2008 - 2009	Urfräsning, ommurning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tätning gårdsbjälklag	2021-2022	Kommer påbörjas efter vindsprojektet

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Sophämtning	IL Recycling
Trappstädning	Maxarea
Fastighetsskötsel	Maxarea

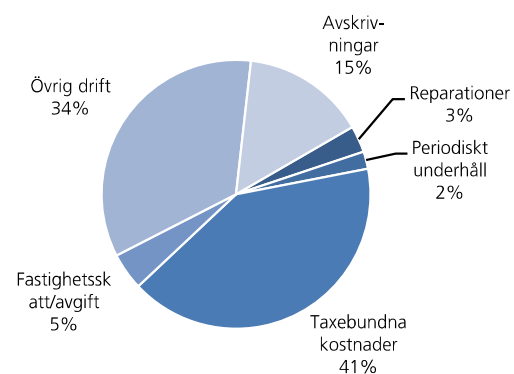
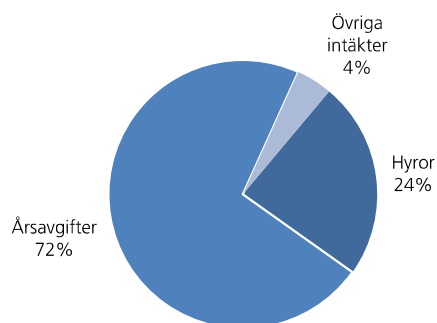
## Föreningens ekonomi

Höga elpriser har tagit ner ekonomin en del, skall övervakas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>614 886</b>	<b>1 504 567</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 379 891	1 414 066
Finansiella intäkter	468	43
Minskning kortfristiga fordringar	6 667	18 173
Ökning av kortfristiga skulder	56 804	0
	<b>1 443 830</b>	<b>1 432 282</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 347 007	1 290 893
Finansiella kostnader	15 001	18 340
Ökning av materiella anläggningstillgångar	217 512	240 125
Minskning av långfristiga skulder	0	718 154
Minskning av kortfristiga skulder	0	54 451
	<b>1 579 520</b>	<b>2 321 963</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>479 196</b>	<b>614 886</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-135 690</b>	<b>-889 681</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av 2 tvättmaskiner.

Inköp av gemensamt förvaringskåp källare.

Studio cuvier inte längre hyresgäst.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	466	428	546	620
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	806	805	798	739
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	469	469	806	3 714
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	20	13	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	115	120	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	22	24	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	6	7	27	31
Soliditet (%)	93	93	89	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-218	-34	-216	382
Nettoomsättning (tkr)	1 374	1 292	1 540	1 665

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 289 m<sup>2</sup> bostäder och 249 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 881 598	0	0	5 881 598
Upplåtelseavgifter	19 380 230	0	0	19 380 230
Fond för yttre underhåll	1 693 351	397 667	-26 308	1 321 992
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 955 179</b>	<b>397 667</b>	<b>-26 308</b>	<b>26 583 820</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-8 891 912	-397 667	-7 420	-8 486 825
Årets resultat	-217 923	-217 923	33 728	-33 728
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 109 835</b>	<b>-615 590</b>	<b>26 308</b>	<b>-8 520 553</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 845 344</b>	<b>-217 923</b>	<b>0</b>	<b>18 063 267</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-217 923
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 494 245
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 667
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 109 835</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

31 900
<b>-9 077 935</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	Not 2	1 373 760	1 291 902
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 131	122 164
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 379 891</b>	<b>1 414 066</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-1 126 041	-955 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 494	-175 709
Personalkostnader	Not 6	-63 472	-159 202
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 275	-138 604
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 583 282</b>	<b>-1 429 497</b>

**RÖRELSERESULTAT****-203 391**      **-15 431****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		468	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 001	-18 340
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-14 533</b>	<b>-18 297</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-217 923**      **-33 728****ÅRETS RESULTAT****-217 923**      **-33 728**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	18 614 825	9 237 291
Pågående byggnation	Not 9	0	9 487 625
Maskiner	Not 10	91 328	0
Inventarier	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 706 153</b>	<b>18 724 916</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 708 953</b>	<b>18 727 716</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 383
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	574 822	708 796
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>574 822</b>	<b>717 179</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>574 822</b>	<b>717 179</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 283 776</b>	<b>19 444 895</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 261 828	25 261 828
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 693 351	1 321 992
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 955 179</b>	<b>26 583 820</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 891 912	-8 486 825
Årets resultat		-217 923	-33 728
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 109 835</b>	<b>-8 520 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 845 344</b>	<b>18 063 267</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		212 047	101 511
Skatteskulder		78 594	139 198
Övriga skulder		17 107	17 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	130 684	123 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 438 432</b>	<b>1 381 628</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 283 776</b>	<b>19 444 895</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Portar	30 år	30 år
Vindsprojekt	67 år	
Tvättmaskiner	5 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	992 636	913 393
Hyror bostäder	142 284	142 284
Hyror lokaler	184 976	184 478
Kabel-TV intäkter	2 160	2 160
Bredbandsintäkter	51 660	49 578
Öresutjämning	44	9
	<b>1 373 760</b>	<b>1 291 902</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	115 875
Återbäring försäkringsbolag	6 131	5 889
Övriga intäkter	0	400
	<b>6 131</b>	<b>122 164</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	89 022	79 596
	Fastighetskötsel beställning	9 507	1 840
	Fastighetskötsel gård entreprenad	6 766	0
	Fastighetskötsel gård beställning	2 400	0
	Städning enligt beställning	0	1 650
	Gemensamma utrymmen	549	1 386
	Gård	4 885	3 040
	Serviceavtal	37 315	31 330
	Förbrukningsmateriel	5 611	4 292
	Brandskydd	1 817	21 135
		<b>157 871</b>	<b>144 269</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	6 000
	Gemensamma utrymmen	0	1 600
	Tvättstuga	5 248	0
	Entré/trapphus	0	600
	Lås	6 629	4 708
	VVS	0	18 315
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 490
	Elinstallationer	9 813	7 130
	Skador/klotter/skadegörelse	29 786	39 058
		<b>51 476</b>	<b>78 901</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	26 308
	Elinstallationer	31 900	0
		<b>31 900</b>	<b>26 308</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	65 280	50 465
	Värme	361 774	292 938
	Vatten	70 971	56 191
	Sophämtning/renhållning	150 529	97 831
		<b>648 554</b>	<b>497 425</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 425	63 221
	Självrisk	23 800	0
	Kabel-TV	36 767	0
	Bredband	39 802	75 401
		<b>164 794</b>	<b>138 622</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 447</b>	<b>70 457</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 126 041</b>	<b>955 982</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	2 500	7 351
	Tele- och datakommunikation	759	759
	Juridiska åtgärder	24 219	19 625
	Hysesförluster	3 156	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 500	2 500
	Föreningskostnader	575	438
	Styrelseomkostnader	356	0
	Förvaltningsarvode	63 996	62 676
	Administration	3 807	5 762
	Konsultarvode	55 625	76 598
		<b>157 494</b>	<b>175 709</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 299	121 100
	Sociala kostnader	15 173	38 102
		<b>63 472</b>	<b>159 202</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	128 660	128 660
	Förbättringar	106 067	9 944
	Maskiner	1 548	0
		<b>236 275</b>	<b>138 604</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 253 239	13 253 239
	Nyanskaffningar	9 612 261	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 865 500</b>	<b>13 253 239</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 015 948	-3 877 344
	Årets avskrivningar enligt plan	-234 727	-138 604
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 250 675</b>	<b>-4 015 948</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 614 825</b>	<b>9 237 291</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 754 132	2 754 132
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 918 000	25 918 000
	Taxeringsvärde mark	47 412 000	47 412 000
		<b>73 330 000</b>	<b>73 330 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	2 330 000	2 330 000
		<b>73 330 000</b>	<b>73 330 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vindsprojekt	0	9 487 625
		<b>0</b>	<b>9 487 625</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	4 625	4 625
	Nyanskaffningar	92 876	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>97 501</b>	<b>4 625</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 625	-4 625
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 548	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 173</b>	<b>-4 625</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>91 328</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 253	44 253
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 253</b>	<b>44 253</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 253	-44 253
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-44 253</b>	<b>-44 253</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	95 626	93 910
	Klientmedel hos SBC	355 171	614 886
	Räntekonto hos SBC	124 025	0
		<b>574 822</b>	<b>708 796</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 321 992	1 235 149
	Reservering enligt stadgar	397 667	397 667
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 308	-310 824
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 693 351</b>	<b>1 321 992</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,500 %	1 000 000	1 000 000	2022-02-10
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 773 000	10 773 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	2 083	2 250
Avgifter och hyror	128 601	121 562
	<b>130 684</b>	<b>123 812</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt teknisk status punkter.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Rikard Jonsson  
Ordförande

Simon Tom Berg  
Ledamot

Jens Krona  
Ledamot

Björn Nilsson  
Ledamot

Henrik Ringdal  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Kerstin Nordström  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet

ORG NR 716444-0542

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar ett urval av räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot årsredovisningen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att förlusten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelsen har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lindome

Datum: 2022-05-23

---

**Kerstin Nordström**

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)