

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2015 och 2025.
- 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

Carl Fabian Forsman	Ordförande
Simon Berg	Ledamot
Karl Josef Khaled Khaled	Ledamot
Jens Krona	Ledamot
Henrik Ringdal	Ledamot

Ida Anna Eriksson	Suppleant
Eva Gunnel Carina Möller	Suppleant
Erik Åke Sikander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kerstin Nordström	Ordinarie Extern	Majornas Bokföring
-------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Jenny Christensen
Billy Larsson
Filippa Lind

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

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

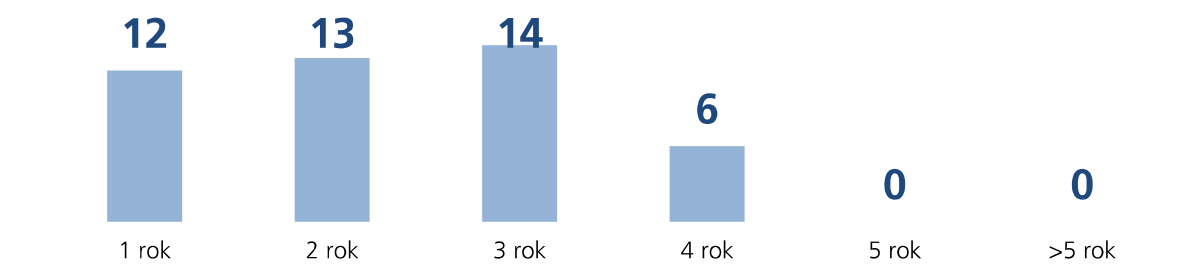
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 958 m², varav 2 709 m² utgör boyta och 249 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byggnation balkonger	2022 - 2023	Byggde balkonger på innergård
Bytt fönster	2021	Bytt alla fönster på fastigheten
Renoverat tak	2021	Byte hela taket
Byggnation av vindslägenheter	2021	Byggde 12st vindslägenheter
Nytt portkodssystem	2019	Nytt portkodssystem 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	2023-2024	Kommer påbörjas efter vindsprojektet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
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
Fastighetskötsel	Maxarea

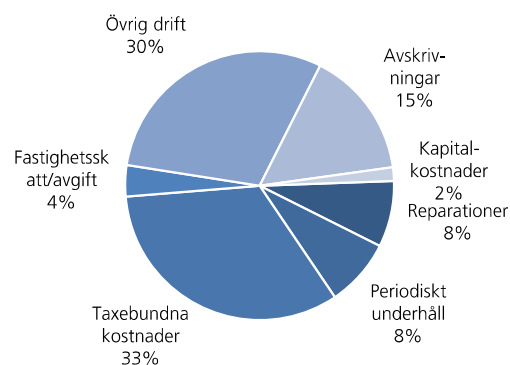
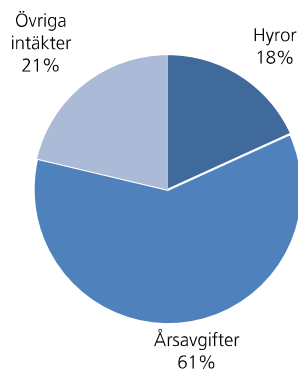
Föreningens ekonomi

Elpriserna har slagit lite mot ekonomin i föreningen och tullat på våra marginaler. Men vi är inte i riskzon än.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	479 196	614 886
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 693 832	1 379 891
Finansiella intäkter	3 382	468
Minskning kortfristiga fordringar	37 150	6 667
Kapitaltillskott	3 644 251	0
Ökning av långfristiga skulder	650 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	755 508	56 804
	6 784 123	1 443 830
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 629 060	1 347 007
Finansiella kostnader	32 543	15 001
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 370 088	217 512
	6 031 691	1 579 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 231 628	479 196
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	752 432	-135 690

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har det byggts balkonger mot innergården. 2st av balkongerna är för hyresrätterna som finns, alltså ägda av föreningen.

Beslutats att börja med underhåll av innergård efter balkongbygge 2023/2024

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	402	466	428	546
Hyror/m ² hyresrättsyta	760	806	805	798
Lån/m ² bostadsrättsyta	647	469	469	806
Elkostnad/m ² totalyta	25	26	20	13
Värmekostnad/m ² totalyta	117	143	115	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	28	22	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	6	7	27
Soliditet (%)	88	93	93	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-266	-218	-34	-216
Nettoomsättning (tkr)	1 402	1 374	1 292	1 540

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 709 m² bostäder och 249 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 881 598	0	0	5 881 598
Upplåtelseavgifter	19 380 230	0	0	19 380 230
Kapitaltillskott	3 644 251	3 644 251	0	0
Fond för yttre underhåll	2 059 118	397 667	-31 900	1 693 351
S:a bundet eget kapital	30 965 197	4 041 918	-31 900	26 955 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 475 602	-397 667	-186 023	-8 891 912
Årets resultat	-265 752	-265 752	217 923	-217 923
S:a fritt eget kapital	-9 741 354	-663 419	31 900	-9 109 835
S:a eget kapital	21 223 843	3 378 499	0	17 845 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-265 752
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 077 935
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 667
summa balanserat resultat	-9 741 354

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	158 420
att i ny räkning överförs	-9 582 934

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 401 593	1 373 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	292 239	6 131
Summa rörelseintäkter		1 693 832	1 379 891
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 384 310	-1 126 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 540	-157 494
Personalkostnader	Not 6	-95 210	-63 472
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-301 363	-236 275
Summa rörelsekostnader		-1 930 423	-1 583 282
RÖRELSERESULTAT		-236 591	-203 391
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 382	468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 543	-15 001
Summa finansiella poster		-29 161	-14 533
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-265 752	-217 923
ÅRETS RESULTAT		-265 752	-217 923

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	18 332 037	18 614 825
Pågående byggnation	Not 9	4 370 088	0
Maskiner	Not 10	72 753	91 328
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 774 878	18 706 153
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 777 678	18 708 953
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 855	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	1 285 249	574 822
Summa kortfristiga fordringar		1 290 104	574 822
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 290 104	574 822
SUMMA TILLGÅNGAR		24 067 782	19 283 776

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 261 828	25 261 828
Kapitaltillskott		3 644 251	0
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 059 118	1 693 351
Summa bundet eget kapital		30 965 197	26 955 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 475 602	-8 891 912
Årets resultat		-265 752	-217 923
Summa fritt eget kapital		-9 741 354	-9 109 835
SUMMA EGET KAPITAL		21 223 843	17 845 344
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	1 650 000	1 000 000
Leverantörsskulder		999 506	212 047
Skatteskulder		9 288	78 594
Övriga skulder		28 345	17 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	156 801	130 684
Summa kortfristiga skulder		2 843 940	1 438 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 067 782	19 283 776

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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Portar	30 år	30 år
Vindsprojekt	67 år	67 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 025 059	992 636
Hyror bostäder	142 284	142 284
Hyror lokaler momspliktiga	28 800	0
Hyror lokaler	137 287	184 976
Kabel-TV intäkter	2 160	2 160
Bredbandsintäkter	51 660	51 660
Elintäkter	1 500	0
Överlåtelse/pantsättning	12 800	0
Öresutjämning	43	44
	1 401 593	1 373 760

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	250 000	0
	Återbäring försäkringsbolag	7 239	6 131
	Övriga intäkter	35 000	0
		292 239	6 131
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 742	89 022
	Fastighetsskötsel beställning	0	9 507
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	6 766
	Fastighetsskötsel gård beställning	950	2 400
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 085	0
	Gemensamma utrymmen	5 099	549
	Gård	2 945	4 885
	Serviceavtal	61 656	37 315
	Förbrukningsmateriel	7 098	5 611
	Brandskydd	2 070	1 817
		195 645	157 871
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	22 688	0
	Gemensamma utrymmen	4 054	0
	Tvättstuga	1 294	5 248
	Lås	52 651	6 629
	Elinstallationer	0	9 813
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 192	0
	Tak	1 200	0
	Skador/klotter/skadegörelse	46 714	29 786
	Vattenskada	16 728	0
		155 521	51 476
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	137 436	0
	Entré/trapphus	20 984	0
	Elinstallationer	0	31 900
		158 420	31 900
	Taxebundna kostnader		
	El	73 059	65 280
	Värme	347 457	361 774
	Vatten	78 251	70 971
	Sophämtning/renhållning	151 406	150 529
		650 174	648 554
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 577	64 425
	Självrisk	0	23 800
	Kabel-TV	22 274	36 767
	Bredband	57 403	39 802
		149 254	164 794
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 297	71 447
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 384 310	1 126 041

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 913	2 500
	Tele- och datakommunikation	1 021	759
	Juridiska åtgärder	0	24 219
	Inkassering avgift/hyra	1 022	0
	Hysesförluster	0	3 156
	Revisionsarvode extern revisor	2 500	2 500
	Föreningskostnader	450	575
	Styrelseomkostnader	169	356
	Förvaltningsarvode	66 599	63 996
	Administration	21 266	3 807
	Korttidsinventarier	1 224	0
	Konsultarvode	52 375	55 625
		149 540	157 494

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 448	48 299
	Sociala kostnader	22 762	15 173
		95 210	63 472

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	128 660	128 660
	Förbättringar	154 128	106 067
	Maskiner	18 575	1 548
		301 363	236 275

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 865 500	13 253 239
	Nyanskaffningar	0	9 612 261
	Utgående anskaffningsvärde	22 865 500	22 865 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 250 675	-4 015 948
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 788	-234 727
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 533 463	-4 250 675
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 332 037	18 614 825
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 754 132	2 754 132
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 035 000	25 918 000
	Taxeringsvärde mark	55 482 000	47 412 000
		88 517 000	73 330 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	71 000 000
	Lokaler	2 517 000	2 330 000
		88 517 000	73 330 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Balkonger	4 370 088	0
		4 370 088	0
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 501	4 625
	Nyanskaffningar	0	92 876
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	97 501	97 501
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 173	-4 625
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 575	-1 548
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 748	-6 173
	Redovisat restvärde vid årets slut	72 753	91 328

Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 253	44 253
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 253	44 253
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 253	-44 253
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 253	-44 253
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	27 003	95 626
	Momsavräkning	26 618	0
	Klientmedel hos SBC	379 315	355 171
	Räntekonto hos SBC	852 313	124 025
		1 285 249	574 822
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 693 351	1 321 992
	Reservering enligt stadgar	397 667	397 667
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-31 900	-26 308
	Vid årets slut	2 059 118	1 693 351

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,600 %	1 000 000	1 000 000	2023-02-10
Handelsbanken	3,600 %	650 000	0	2023-01-10
Summa skulder till kreditinstitut		1 650 000	1 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 650 000	-1 000 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 650 000 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 773 000	10 773 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	10 200	2 083
Avgifter och hyror	146 601	128 601
	156 801	130 684

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planeras att bygga om innergården.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Carl Fabian Forsman
Ordförande

Simon Berg
Ledamot

Karl Josef Khaled Khaled
Ledamot

Jens Krona
Ledamot

Henrik Ringdal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Kerstin Nordström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet

ORG.NR 716444-0542

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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



Kerstin Nordström

Datum: 23-06-01

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 025 000	1 025 059	1 025 000
Hyror bostäder	142 000	142 284	142 000
Hyror lokaler momspliktiga	0	28 800	0
Hyror lokaler	132 000	137 287	184 000
Kabel-TV intäkter	2 000	2 160	2 000
Bredbandsintäkter	51 000	51 660	51 000
Elintäkter	0	1 500	0
Överlåtelse/pantsättning	0	12 800	0
Öresutjämning	0	43	0
Fakturerade kostnader	0	250 000	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 239	0
Övriga intäkter	0	35 000	0
	1 352 000	1 693 832	1 404 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-99 000	-82 742	-83 000
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-8 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-950	0
Snöröjning/sandning	0	0	-5 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-33 085	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-5 099	-2 000
Gård	-6 000	-2 945	-5 000
Serviceavtal	-42 000	-61 656	-33 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-7 098	-3 000
Brandskydd	-3 000	-2 070	-2 000
	-181 000	-195 645	-141 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-65 000	0	-53 000
Hyseslägenheter	0	-22 688	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 054	0
Tvättstuga	0	-1 294	0
Lås	0	-52 651	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 192	0
Tak	0	-1 200	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-46 714	0
Vattenskada	0	-16 728	0
	-65 000	-155 521	-53 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-137 436	0
Entré/trapphus	0	-20 984	0
	0	-158 420	0
Taxebundna kostnader			
El	-100 000	-73 059	-53 000
Värme	-399 000	-347 457	-305 000
Vatten	-79 000	-78 251	-57 000
Sophämtning/renhållning	-166 000	-151 406	-102 000
	-744 000	-650 174	-517 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-69 577	-66 000
Kabel-TV	-41 000	-22 274	0
Bredband	-44 000	-57 403	-79 000
	-156 000	-149 254	-145 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-68 770	-75 297	-69 000
	-68 770	-75 297	-69 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 913	-8 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 021	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 022	0
Revisionsarvode extern revisor	-3 000	-2 500	-3 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-169	0
Förvaltningsarvode	-71 000	-66 599	-66 000
Administration	-6 000	-21 266	-6 000
Korttidsinventarier	0	-1 224	0
Konsultarvode	0	-52 375	0
	-86 000	-149 540	-85 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-72 448	-48 000
Övriga arvoden	0	0	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-22 762	-15 000
	-63 000	-95 210	-138 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-129 000	-128 660	-129 000
Förbättringar	-155 000	-154 128	-10 000
Maskiner	0	-18 575	0
	-284 000	-301 363	-139 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 647 770	-1 930 423	-1 287 000
RÖRELSERESULTAT	-295 770	-236 591	117 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 313	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	41	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	28	0
Låneräntor	-30 000	-32 543	-15 000
	-30 000	-29 161	-15 000
RESULTAT	-325 770	-265 752	102 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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