



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 bostadsrättsföreningen. 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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
Björn Nilsson	Kassör
Jens Krona	Ledamot
Henrik Ringdal	Ledamot
Erik Sikander	Ledamot

Edmund Arnander	Suppleant
Josef Khaled	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Mattias Jönsson
Billy Larsson
Filippa Lind

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 3:1	1994	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.

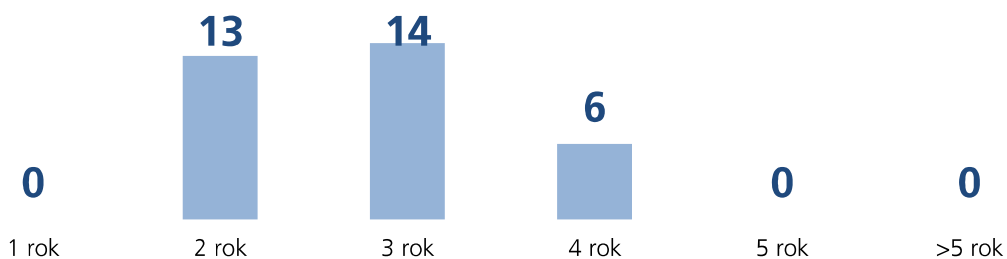
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 538 m², varav 2 289 m² utgör lägenhetsyta och 249 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 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	3 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
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
Byggnation av vindslägenheter	2019-2021	Pågående, slutbesiktning planerad Q2 2021
Byte av fönster	2019-2021	Planeras att genomföras 2019-2021 som en del av vindsprojektet.
Renovering av tak	2019-2021	Planeras att genomföras 2019-2021 som en del av vindsprojektet
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

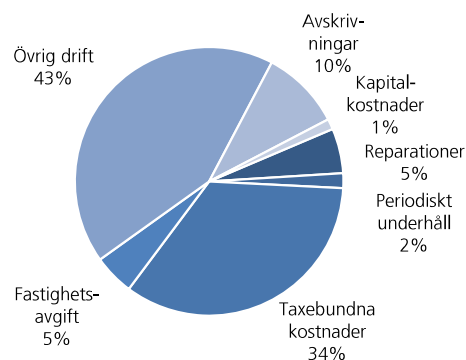
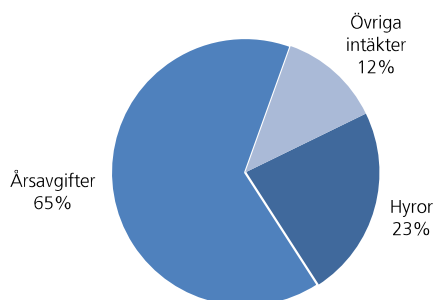
Föreningens ekonomi

Justering av avgift enligt ny ekonomisk plan gjordes under 2020. Anledningen till ny ekonomisk plan var de 12 nya vindslägenheterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 504 567	1 248 056
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 414 066	1 554 041
Finansiella intäkter	43	173
Minskning kortfristiga fordringar	18 173	0
Medlemsinsatser	0	15 520 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	61 700
	1 432 282	17 135 914
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 290 893	1 562 273
Finansiella kostnader	18 340	68 904
Ökning av materiella anläggningstillgångar	240 125	9 247 500
Ökning av kortfristiga fordringar	0	726
Minskning av långfristiga skulder	718 154	6 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	54 451	0
	2 321 963	16 879 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	614 886	1 504 567
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-889 681	256 511

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya sammankopplade brandvarnare samt översyn av brandsläckare.
- Vindsbyggnation av lägenheter startades.
- Nya förråd i outnyttjad yta i källaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 18 st varav 12 st avser vindsbyggnationen

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47 st

Tillkommande medlemmar: 29 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	428	546	620	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	805	798	739	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	469	806	3 714	3 714
Elkostnad/m ² totalyta	20	13	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	115	120	124	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	24	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	27	31	43
Soliditet (%)	93	89	26	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-34	-216	382	-536
Nettoomsättning (tkr)	1 292	1 540	1 665	1 648

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 289 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
Fond för yttre underhåll	1 321 992	397 667	-310 824	1 235 149
S:a bundet eget kapital	26 583 820	397 667	-310 824	26 496 977
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 486 825	-397 667	95 256	-8 184 415
Årets resultat	-33 728	-33 728	215 568	-215 568
S:a ansamlad förlust	-8 520 553	-431 395	310 824	-8 399 982
S:a eget kapital	18 063 267	-33 728	0	18 096 995

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-33 728
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 089 158
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 667
summa balanserat resultat	-8 520 553

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

26 308
-8 494 245

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 291 902	1 539 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 164	14 288
Summa rörelseintäkter		1 414 066	1 554 041
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-955 982	-1 214 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 709	-286 658
Personalkostnader	Not 6	-159 202	-61 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 604	-138 604
Summa rörelsekostnader		-1 429 497	-1 700 878
RÖRELSERESULTAT		-15 431	-146 837
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 340	-68 904
Summa finansiella poster		-18 297	-68 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-33 728	-215 568
ÅRETS RESULTAT		-33 728	-215 568

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	9 237 291	9 375 895
Pågående byggnation	Not 9	9 487 625	9 247 500
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 724 916	18 623 395
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 727 716	18 626 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 383	3 156
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	708 796	1 621 877
Summa kortfristiga fordringar		717 179	1 625 033
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		717 179	1 625 033
SUMMA TILLGÅNGAR		19 444 895	20 251 228

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 261 828	25 261 828
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 321 992	1 235 149
Summa bundet eget kapital		26 583 820	26 496 977
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 486 825	-8 184 415
Årets resultat		-33 728	-215 568
Summa fritt eget kapital		-8 520 553	-8 399 982
SUMMA EGET KAPITAL		18 063 267	18 096 995
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	1 718 154
Summa långfristiga skulder		0	1 718 154
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 000 000	0
Leverantörsskulder		101 511	115 177
Skatteskulder		139 198	130 882
Övriga skulder		17 107	17 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	123 812	172 913
Summa kortfristiga skulder		1 381 628	436 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 444 895	20 251 228

Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Portar	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	913 393	1 164 648
Hyor bostäder	142 284	142 284
Hyor lokaler	184 478	181 631
Kabel-TV intäkter	2 160	2 160
Bredbandsintäkter	49 578	49 025
Öresutjämning	9	5
	1 291 902	1 539 753

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	115 875	8 769
Återbäring försäkringsbolag	5 889	5 119
Övriga intäkter	400	400
	122 164	14 288

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	79 596	40 551
	Fastighetskötsel beställning	1 840	625
	Snöröjning/sandning	0	2 194
	Städning entreprenad	0	47 699
	Städning enligt beställning	1 650	4 713
	Gemensamma utrymmen	1 386	0
	Gård	3 040	8 377
	Serviceavtal	31 330	30 541
	Förbrukningsmateriel	4 292	867
	Brandskydd	21 135	0
		144 269	135 566
	Reparationer		
	Lokaler	6 000	0
	Gemensamma utrymmen	1 600	0
	Entré/trapphus	600	2 280
	Lås	4 708	6 539
	VVS	18 315	11 780
	Värmeanläggning/undercentral	1 490	13 694
	Elinstallationer	7 130	2 995
	Skador/klotter/skadegörelse	39 058	25 850
		78 901	63 138
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	27 500
	Gemensamma utrymmen	0	51 556
	Källare	0	52 995
	Entré/trapphus	0	20 000
	VVS	26 308	25 321
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	133 452
		26 308	310 824
	Taxebundna kostnader		
	El	50 465	33 305
	Värme	292 938	304 817
	Vatten	56 191	61 581
	Sophämtning/renhållning	97 831	99 929
	Grovsopor	0	7 119
		497 425	506 751
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 221	55 530
	Bredband	75 401	73 955
		138 622	129 485
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 457	68 741
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	955 982	1 214 505

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	7 351	2 744
	Tele- och datakommunikation	759	588
	Juridiska åtgärder	19 625	18 907
	Revisionsarvode extern revisor	2 500	2 500
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	62 676	61 712
	Administration	5 762	6 694
	Konsultarvode	76 598	193 108
		175 709	286 658
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	121 100	46 500
	Sociala kostnader	38 102	14 610
		159 202	61 110
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	128 660	128 660
	Förbättringar	9 944	9 944
		138 604	138 604
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 253 239	13 253 239
	Utgående anskaffningsvärde	13 253 239	13 253 239
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 877 344	-3 738 740
	Årets avskrivningar enligt plan	-138 604	-138 604
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 015 948	-3 877 344
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 237 291	9 375 895
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 754 132	2 754 132
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 918 000	25 918 000
	Taxeringsvärde mark	47 412 000	47 412 000
		73 330 000	73 330 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	2 330 000	2 330 000
		73 330 000	73 330 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Tak	5 112 625	4 872 500
	Fönster	4 375 000	4 375 000
		9 487 625	9 247 500
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 625	4 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 625	4 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 625	-4 625
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 625	-4 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	93 910	117 310
	Klientmedel hos SBC	614 886	1 504 567
		708 796	1 621 877

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 235 149	955 095
	Reservering enligt stadgar	397 667	397 667
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-310 824	-117 613
	Vid årets slut	1 321 992	1 235 149

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,500 %	1 000 000	1 718 154	2021-02-08
	Summa skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 718 154	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	0	
			0	1 718 154	

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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 773 000	10 773 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	25 000
	Sociala avgifter	0	7 800
	Ränta	2 250	3 222
	Avgifter och hyror	121 562	136 891
		123 812	172 913

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Slutbesiktning av vindslägenheter, tak och fönster

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 16,4 2021



Rikard Jonsson
Ordförande



Björn Nilsson
Kassör



Jens Krona
Ledamot

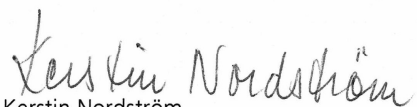


Henrik Ringdal
Ledamot



Erik Sikander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14,5 2021



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 2020-01-01 - 2020-12-31. 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 revisions sed. 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 ersättningskyldig 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

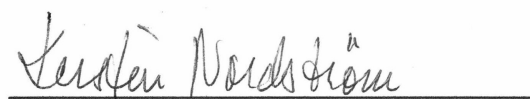
att förlusten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

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

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lindome

Datum: 2021-05-14



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!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se