

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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 att sänkas.

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

Erik Sikander	Ordförande
Björn Nilsson	Kassör
Johan Bergh	Ledamot
Rikard Jonsson	Ledamot
Jens Krona	Ledamot
Henrik Ringdal	Ledamot

Josef Khaled	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Billy Larsson	Sammankallande
Nina Melin Leandersson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.
Extra föreningsstämma hölls 2019-05-19.

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

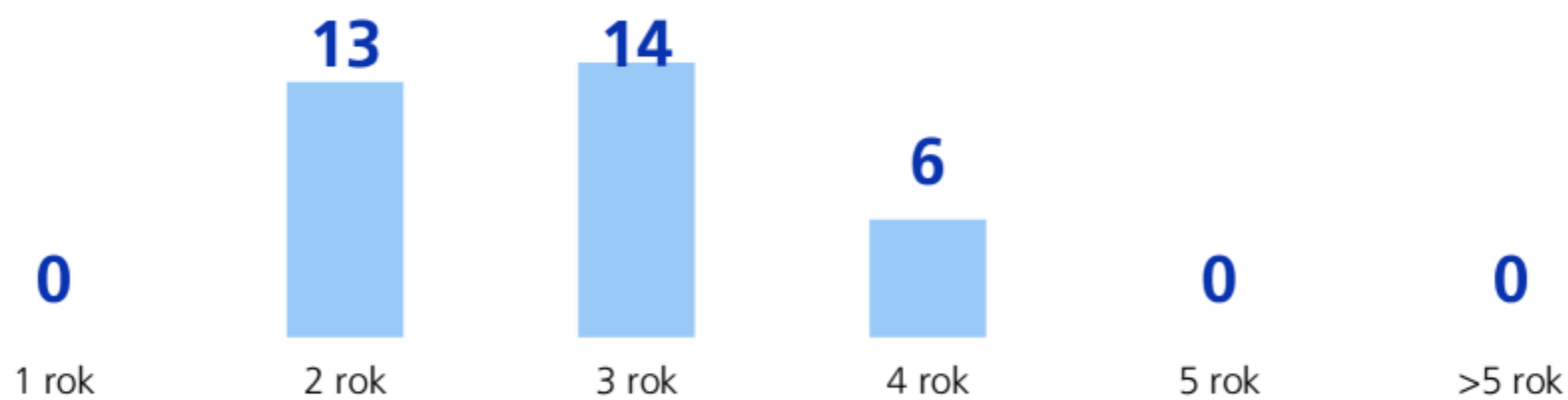
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

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	Villkorat givet startbesked
Byte av fönster	2019-2021	Planeras att genomföras 2019-2020 som en del av vindsprojektet.
Renovering av tak	2019-2021	Planeras att genomföras 2019-2020 som en del av vindsprojektet
Tätning gårdsbjälklag	2021	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
Fastighetskötsel	Maxarea

Föreningens ekonomi

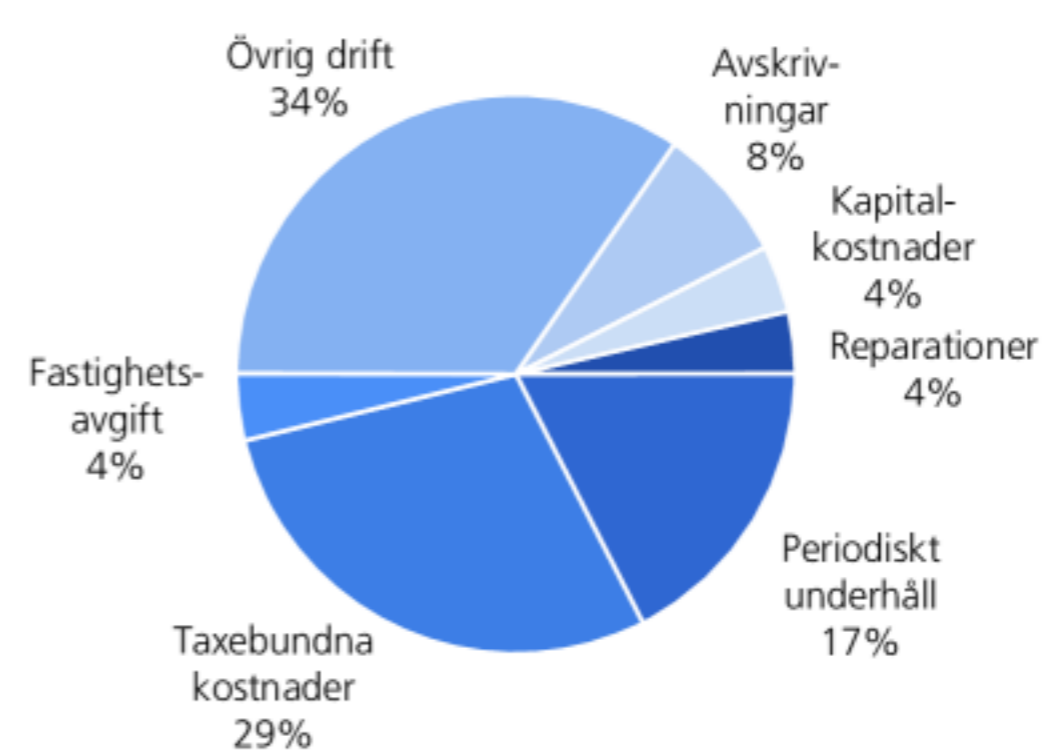
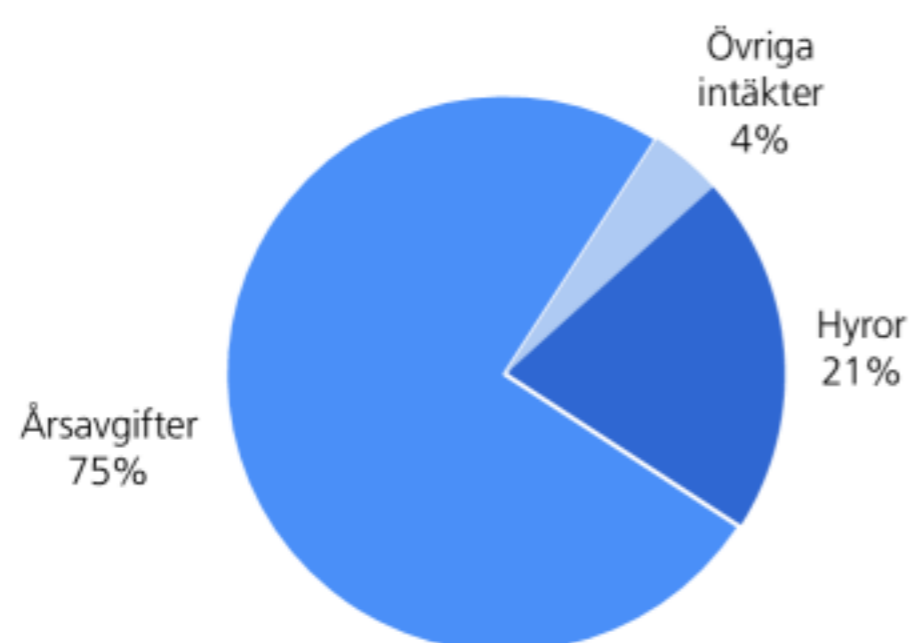
Styrelsen planerar en avgiftssänkning enligt ny ekonomisk plan i om de nya bostadsrätterna som byggs på vinden 2020.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-07-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 248 056	732 534
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 554 041	1 672 385
Finansiella intäkter	173	87
Medlemsinsatser	15 520 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	61 700	27
	17 135 914	1 672 499
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 562 273	1 071 231
Finansiella kostnader	68 904	81 040
Ökning av materiella anläggningstillgångar	9 247 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	726	4 707
Minskning av långfristiga skulder	6 000 000	0
	16 879 403	1 156 978
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 504 567	1 248 056
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	256 511	515 522

*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 1 377 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

Installation av ny porttelefon

Förrådsflytt. Förråden har flyttats från vinden till källaren

Ny hemsida

Upphandling av ny leverantör för fastighetservice inkl städning

Utvärdering av balkongbyggnation

Avgiftssänkning pga. av försäljning av råvind

Div. målningsarbeten

- Entrédörr Risåsgatan och B & C-uppgång
- Staket
- Entrédörr och fönster hyresgäst (Studio Cuvier)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 5 st

Nyupplåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	546	620	620	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	798	739	726	728
Lån/m ² bostadsrättsyta	806	3 714	3 714	4 051
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	120	124	124	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	31	43	46
Soliditet (%)	89	26	23	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-216	382	-536	239
Nettoomsättning (tkr)	1 540	1 665	1 648	1 659

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	1 118 136	0	4 763 462
Upplåtelseavgifter	19 380 230	14 401 864	0	4 978 366
Fond för yttre underhåll	1 235 149	397 667	-117 613	955 095
S:a bundet eget kapital	26 496 977	15 917 667	-117 613	10 696 923
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 184 415	-397 667	499 210	-8 285 958
Årets resultat	-215 568	-215 568	-381 597	381 597
S:a ansamlad förlust	-8 399 982	-613 235	117 613	-7 904 361
S:a eget kapital	18 096 995	15 304 432	0	2 792 562

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-215 568
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 786 747
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 667
summa balanserat resultat	-8 399 982

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

310 824
-8 089 158

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 539 753	1 664 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 288	7 573
Summa rörelseintäkter		1 554 041	1 672 385
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 214 505	-914 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 658	-96 516
Personalkostnader	Not 6	-61 110	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 604	-138 604
Summa rörelsekostnader		-1 700 878	-1 209 835
RÖRELSERESULTAT		-146 837	462 550
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 904	-81 040
Summa finansiella poster		-68 731	-80 953
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-215 568	381 597
ÅRETS RESULTAT		-215 568	381 597

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 375 895	9 514 499
Pågående byggnation	Not 9	9 247 500	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 623 395	9 514 499
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 626 195	9 517 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 156	3 156
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	1 621 877	1 364 640
Summa kortfristiga fordringar		1 625 033	1 367 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 625 033	1 367 796
SUMMA TILLGÅNGAR		20 251 228	10 885 095

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	25 261 828	9 741 828
Fond för yttre underhåll	1 235 149	955 095
	Not 14	
Summa bundet eget kapital	26 496 977	10 696 923
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-8 184 415	-8 285 958
Årets resultat	-215 568	381 597
Summa fritt eget kapital	-8 399 982	-7 904 361
SUMMA EGET KAPITAL	18 096 995	2 792 562
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	1 718 154	7 718 154
	Not 15,16	
Summa långfristiga skulder	1 718 154	7 718 154
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	115 177	51 002
Skatteskulder	130 882	123 556
Övriga skulder	17 107	17 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 913	182 714
	Not 17	
Summa kortfristiga skulder	436 079	374 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 251 228	10 885 095

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 164 648	1 288 986
Hyror bostäder	142 284	196 467
Hyror lokaler	181 631	176 648
Kabel-TV intäkter	2 160	2 700
Bredbandsintäkter	49 025	0
Öresutjämning	5	11
	1 539 753	1 664 812

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	8 769	0
Återbäring försäkringsbolag	5 119	7 573
Övriga intäkter	400	0
	14 288	7 573

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 551	45 463
	Fastighetsskötsel beställning	625	605
	Snöröjning/sandning	2 194	3 230
	Städning entreprenad	47 699	51 818
	Städning enligt beställning	4 713	9 062
	Gemensamma utrymmen	0	2 939
	Gård	8 377	3 543
	Serviceavtal	30 541	25 713
	Förbrukningsmateriel	867	3 322
		135 566	145 695
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 280	0
	Lås	6 539	1 320
	VVS	11 780	6 794
	Värmeanläggning/undercentral	13 694	0
	Elinstallationer	2 995	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 777
	Skador/klotter/skadegörelse	25 850	404
		63 138	15 295
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	27 500	0
	Gemensamma utrymmen	51 556	0
	Källare	52 995	0
	Entré/trapphus	20 000	93 359
	VVS	25 321	24 254
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	133 452	0
		310 824	117 613
	Taxebundna kostnader		
	El	33 305	31 593
	Värme	304 817	320 807
	Vatten	61 581	59 119
	Sophämtning/renhållning	99 929	78 957
	Grovsopor	7 119	0
		506 751	490 476
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 530	51 428
	Kabel-TV	0	32 272
	Bredband	73 955	0
		129 485	83 700
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 741	62 141
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 214 505	914 919

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 744	3 064
	Tele- och datakommunikation	588	588
	Juridiska åtgärder	18 907	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 500	7 500
	Föreningskostnader	406	3 135
	Styrelseomkostnader	0	212
	Förvaltningsarvode	61 712	59 821
	Administration	6 694	3 205
	Konsultarvode	193 108	18 991
		286 658	96 516
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Sociala kostnader	14 610	14 296
		61 110	59 796
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	128 660	128 660
	Förbättringar	9 944	9 944
		138 604	138 604
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-3 738 740	-3 600 135
	Årets avskrivningar enligt plan	-138 604	-138 604
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 877 344	-3 738 740
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 375 895	9 514 499
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 754 132	2 754 132
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 918 000	23 555 000
	Taxeringsvärde mark	47 412 000	36 847 000
		73 330 000	60 402 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	58 600 000
	Lokaler	2 330 000	1 802 000
		73 330 000	60 402 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	9 247 500	0
		9 247 500	0
Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	117 310	116 584
	Klientmedel hos SBC	1 504 567	1 248 056
		1 621 877	1 364 640

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	955 095	1 512 322
	Reservering enligt stadgar	397 667	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-117 613	-807 227
	Vid årets slut	1 235 149	955 095

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	1 718 154	5 000 000	2020-02-06
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 800 000	2019-07-24
	Handelsbanken	0,000 %	0	918 154	2019-06-07
	Summa skulder till kreditinstitut		1 718 154	7 718 154	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			1 718 154	7 718 154	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 718 154 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 773 000	10 773 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 800	7 800
	Ränta	3 222	12 539
	Avgifter och hyror	136 891	137 375
		172 913	182 714

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vindsbyggnation kommer pågå hela 2020. Tak och fönsterbyte kommer inledas under 2020.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20 / 14 2020



Erik Sikander
Ordförande



Björn Nilsson
Kassör



Johan Bergh
Ledamot



Rikard Jonsson
Ledamot

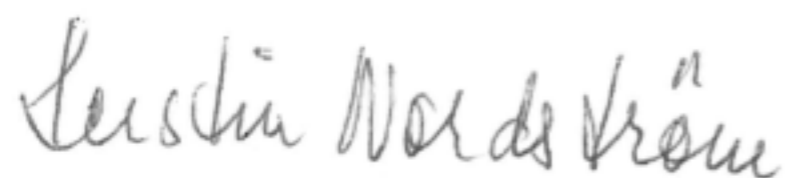
Jens Krona
Ledamot



Henrik Ringdal
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 15 2020



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 2019-01-01 - 2019-12-31. 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: 2020-05-08



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 fastighetskötsel.

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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