



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nyckeln



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nyckeln

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 2016 och 2045.
- 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 1998-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-25 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

Bo Widerberg	Ordförande
Dominik Bühner	Ledamot
Nicolas Garcia	Ledamot
Fredrik Johansson	Ledamot
Martin Skretting	Ledamot
Frida Strandberg	Ledamot
Oliver Wannehag	Ledamot

Mihaly Baranyi	Suppleant
Karl Samuel Geson Kenning	Suppleant
Rasmus Stjärnå Linde-Rahr	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Jonsson	Ordinarie Intern
----------------	------------------

Valberedning

Linda Busse
Yvonne Carlsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 4:16	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 6 flerbostadshus.

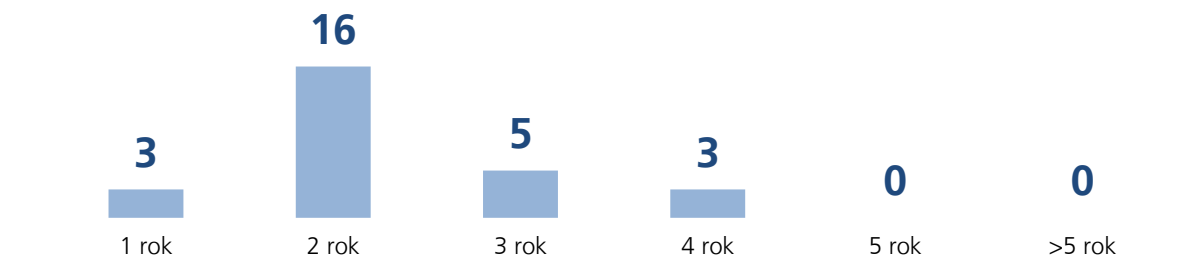
Värdeåret är 1967.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 875 m², varav 1 875 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Källarlokal	18 m ²	20171231

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga i Hus 11 Snickarbod i Hus 19	Ny torktumlare installerad 2017 Här finns gemensamma verktyg och trädgårdsredskap
Fritids- och mötesrum i Hus 11	Här finns 20 stolar och bord för möten och fritidsaktiviteter samt Trinett.
Cykelhus med plåttak	Under 2021 kommer cykelhuset att få ordentliga cykelställ.
Grillplats och uteplatser Odlingslotter	Uteplatserna har blivit fler Möjlighet till odlingslott på föreningstomt som man själv ansvarar för.
Sophus med plåttak	Helt nytt sophus klart 2020 där vi sorterar matavfall och restavfall. Övrigt läggs på Återvinningsstationen.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning och förbättring av cykelhus	2021	Cykelhuset har blivit större och fått nya cykelställ
Utbyte och lagning av staket	2021	Utbyte och lagning av staket vid tomtgränsen mot fotbollsplan.
Installation av 3 st laddstolpar för elbil	2020	Föreningen har installerat 3 st laddstolpar med vardera två laddplatser.
Nytt sopskåp	2020	Ett nytt sopskåp har installerats. Detta ger större plats till cykelförvaring.
Upprustning av mötesrum	2020	Mötesrummet i hus 11 har upprustats med ett nytt golv.
3 Vindslägenheter färdigställda och sålda	2019	Lån för bygge återbetalade
Undersöker möjlighet till utöka antal parkeringsplatser	2019	Önskemål finns om att utöka antal parkeringsplatser och styrelsen skall undersöka möjligheter till detta.
Delvis byte av stammar	2019	Några medlemmar planerar att renovera sina badrum och då passar vi på att bytta dela av dessa stammar.
Reparation av trasig kabel till gatubelysning	2018	
LED-lampor i gatubelysning	2018	Vi har ersatt befintliga lampor med mer energisnål led.
Bygger 3 nya vindslägenheter a 35kvm	2018 - 2019	Dessa skall säljas. Har finansierats med lån total kostnad runt 4,5 milj
Lagning av asfalt runt sophuset	2018	
Installation av vattenutkast hus 17	2018	Kostnad ca 9´
Tömning av kompost med kranbil	2018	
Installerat låsbommar till källaren på samtliga hus	2018	Kostnad 15´

Renovering av trappuppgång i hus 17	2017	Kostnad 162'
Byte av Fjärrvärmecentral DUC	2017	Januari. Denna är ansluten till internet och styr våra temperaturer och fjärrvärmekostnader. Kostnad 50'
Installation av ny torktumlare	2017	Kostnad 38'
Byte av plåttak och uppbyggnad av vindslägenheter	2016 - 2017	Start mars 2017 Kostnaden beräknas till ca 13 milj för föreningen en del av detta lånefinansieras. Projektet beräknas vara klart hösten 2018. Kostnad ca 9'
lordningställande av mötes- och fritidslokal i hus 11	2016 - 2017	Kostnad 150'
Sophus med nya tunnor	2016	Kostnad 13'
Slamsugning från stuprör o brunnar	2016	Kostnad 7'
Byte av en del termostater mm	2016 - 2017	kostnad 410'
Stambyte i samband med nytt kök	2015	kostnad 15'
Nya lägenhetsdörrar	2014	kostnad 8'
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	2013	Kostnad 1750'
Rensning av ventilationskanaler	2013	Kostnad 430'
Nya fönster	2012	Kostnad runt 400'
Kamininstallationer	2012	Större arbete. Kostnad runt 350'
Renovering av sålda lgh	2011	
Trädgårdsarbete	2010	
Avvägning/nyasfaltering	2009	
Beskärning av träd	2009	
Intrimning av värmesystem	2009	
Uppsättning av staket	2008	
Tätning av rökkanal	2008	Del av energiåtgärd efter besiktning
Målning och underhåll av tak	2007	
Installation av portlås	2007	
Målning av fönster i söder och västerläge	2007	I samband med takarbeten

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn källarmiljö	2021-22	Vi tar hjälp av en expert. Detta skall delvis som användas som eventuella åtgärder kring att förbättra källarmiljön.
Grundvattenpåverkan i källare	2021-22	Plan tas fram för alla källare hur dessa ska åtgärdas.
Dränering eller åtgärd för husgrund	2021-22	Styrelsen utreder olika alternativ och inget är ännu bestämt.
Renovering av entrédörrar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

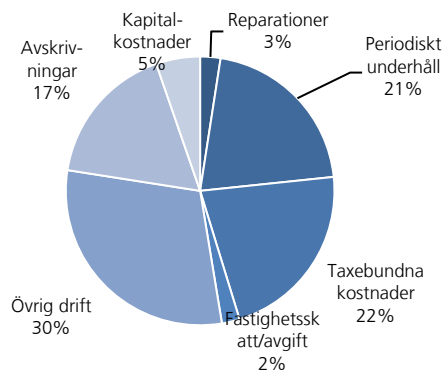
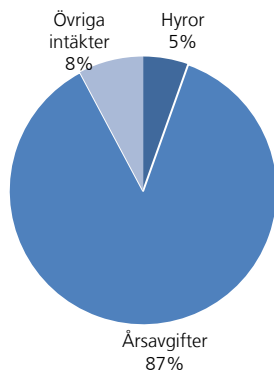
Avtal	Leverantör
TV (analog), bredband och IP telefoni	Tele2
Energi	Göteborg Energi
Sophantering	Göteborgs kommun
QSEC	Termostater element
Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk förvaltning
VVS reparationer	Saknas för tillfället
Vatten	Göteborgs stad Kretslopp och Vatten
KTC	Fjärrvärmecentral DUC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 295 383	1 965 920
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 327 226	1 341 045
Finansiella intäkter	111	11
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 112
	1 327 337	1 342 168
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 424 029	732 411
Finansiella kostnader	97 532	146 605
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	66 356
Ökning av kortfristiga fordringar	1 545	67 332
Minskning av kortfristiga skulder	1 150	0
	1 524 256	1 012 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 098 465	2 295 383
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-196 919	329 464

*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 1 459 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

Utbyggnad och förbättring av cykelhus. Nya cykelställ har monterats.

Inför nästa stora underhållspunkt - dränering och förbättring av källarmiljön - har flera utredningar genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	611	583	574
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 667	6 667	6 667	8 079
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	31	55
Värmekostnad/m ² totalyta	149	127	132	186
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	27	27	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	78	169	134
Soliditet (%)	67	68	68	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-511	149	-336	-37
Nettoomsättning (tkr)	1 321	1 322	1 274	1 214

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 875 m² bostäder.

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	18 209 815	0	0	18 209 815
Upplåtelseavgifter	11 639 594	0	0	11 639 594
Ack kostnad för nyupplåtelse	-96 620	0	0	-96 620
Kapitaltillskott	4 181 000	0	0	4 181 000
Fond för yttre underhåll	1 401 145	211 866	-41 000	1 230 279
S:a bundet eget kapital	35 334 934	211 866	-41 000	35 164 068
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 477 405	-211 866	189 868	-8 455 407
Årets resultat	-511 452	-511 452	-148 867	148 867
S:a ansamlad förlust	-8 988 858	-723 318	41 001	-8 306 539
S:a eget kapital	26 346 076	-511 452	1	26 857 529

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-511 452
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 265 540
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-211 866</u>
summa balanserat resultat	-8 988 858

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>384 168</u>
att i ny räkning överförs	-8 604 690

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 320 720	1 322 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 506	18 570
Summa rörelseintäkter		1 327 226	1 341 045

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 073 899	-615 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 336	-77 510
Personalkostnader	Not 6	-55 794	-39 352
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-317 228	-313 173
Summa rörelsekostnader		-1 741 257	-1 045 584

RÖRELSERESULTAT

-414 031 **295 461**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	111	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	-97 532	-146 605
Summa finansiella poster	-97 421	-146 594

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-511 452 **148 867**

ÅRETS RESULTAT

-511 452 **148 867**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	36 925 087	37 242 315
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 925 087	37 242 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 925 087	37 242 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 327 392	1 525 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	141	0
Summa kortfristiga fordringar		1 327 532	1 525 951
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		878 000	874 955
Summa kassa och bank		878 000	874 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 205 532	2 400 906
SUMMA TILLGÅNGAR		39 130 619	39 643 222

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 752 789	29 752 789
Kapitaltillskott		4 181 000	4 181 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 401 145	1 230 279
Summa bundet eget kapital		35 334 934	35 164 068
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 477 405	-8 455 407
Årets resultat		-511 452	148 867
Summa ansamlad förlust		-8 988 858	-8 306 539
SUMMA EGET KAPITAL		26 346 076	26 857 529
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	12 500 000	12 500 000
Leverantörsskulder		37 447	33 934
Skatteskulder		78 416	76 202
Övriga skulder		420	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	168 260	175 557
Summa kortfristiga skulder		12 784 543	12 785 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 130 619	39 643 222

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	2021	2020
Byggnader	115 år	115 år
Tak	56 år	56 år
Fastighetsförbättringar	35-100 år	35-100 år
Soprum/sophus	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 151 496	1 146 015
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror parkering moms	4 200	15 960
Hyror parkering	63 300	58 780
Bredbandsintäkter	48 276	48 276
Vattenintäkter	48 600	48 600
Öresutjämning	48	44
	1 320 720	1 322 475

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	6 506	18 570
	6 506	18 570

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 475	18 375
	Sotning	18 750	0
	Gemensamma utrymmen	47 185	0
	Gård	3 703	1 496
	Serviceavtal	2 050	1 450
	Förbrukningsmateriel	7 739	3 928
	Brandskydd	0	14 438
	Fordon	4 497	660
		105 400	40 347
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	4 714
	Tvättstuga	10 759	1 750
	Entré/trapphus	0	8 144
	Lås	31 968	10 401
	Elinstallationer	1 550	6 094
	Fönster	0	1 250
	Mark/gård/utemiljö	0	10 976
		44 277	43 329
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	83 563	0
	VVS	238 050	0
	Värmeanläggning	0	41 018
	Mark/gård/utemiljö	62 555	0
		384 168	41 018
	Taxebundna kostnader		
	El	35 297	29 286
	Värme	278 735	237 347
	Vatten	59 931	50 712
	Sophämtning/renhållning	29 028	37 243
		402 991	354 588
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 111	27 859
	Självrisk	0	1 500
	Kabel-TV	68 339	68 105
		97 450	97 464
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 613	38 803
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 073 899	615 549

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 250	1 531
	Medlemsinformation	0	100
	Tele- och datakommunikation	600	244
	Inkassering avgift/hyra	511	900
	Föreningskostnader	450	2 772
	Styrelseomkostnader	0	213
	Fritids- och trivselkostnader	2 484	2 640
	Förvaltningsarvode	48 908	47 884
	Administration	2 961	3 821
	Korttidsinventarier	0	5 820
	Konsultarvode	232 413	6 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 710
		294 336	77 510
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 500	30 000
	Sociala kostnader	12 294	9 352
		55 794	39 352
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	108 060	108 060
	Förbättringar	209 168	205 113
		317 228	313 173

Not 8		2021-12-31	2020-12-31
BYGGNADER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		38 772 766	38 706 410
Nyanskaffningar		0	66 356
Utgående anskaffningsvärde		38 772 766	38 772 766
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-1 530 450	-1 217 277
Årets avskrivningar enligt plan		-317 228	-313 173
Utgående avskrivning enligt plan		-1 847 678	-1 530 450
Planenligt restvärde vid årets slut		36 925 087	37 242 315
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		8 515 464	8 515 464
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		19 422 000	19 422 000
Taxeringsvärde mark		19 600 000	19 600 000
		39 022 000	39 022 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		39 022 000	39 022 000
		39 022 000	39 022 000
Not 9		2021-12-31	2020-12-31
MASKINER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		26 250	26 250
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		26 250	26 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-26 250	-26 250
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-26 250	-26 250
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		106 927	76 545
Momsavräkning		0	28 978
Klientmedel hos SBC		1 220 382	1 420 428
Räntekonto hos SBC		82	0
		1 327 392	1 525 951
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
Upplupen intäkt		141	0
		141	0
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		1 230 279	1 065 898
Reservering enligt stadgar		211 866	211 866
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-41 000	-47 485
Vid årets slut		1 401 145	1 230 279
Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	0,600%	12 500 000	0
Swedbank	1,229 %	0	4 000 000
Swedbank	1,229 %	0	4 000 000
Swedbank	0,952 %	0	4 500 000
Summa skulder till kreditinstitut		12 500 000	12 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 500 000	-12 500 000
		0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 500 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 801 000	18 801 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	31 500	33 000
	Sociala avgifter	9 897	10 300
	Ränta	13 333	24 681
	Avgifter och hyror	113 530	107 576
		168 260	175 557

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

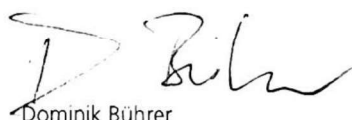
Fortsatt undersökning, planering och eventuellt genomförande av dränering av fastigheten.

Upprustning av portar.

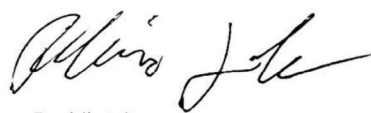
Styrelsens underskrifter

Göteborg den 30/3 2022


Bo Widerberg
Ordförande

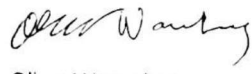

Dominik Bühler
Ledamot


Nicolas Garcia
Ledamot


Fredrik Johansson
Ledamot


Martin Skretting
Ledamot


Frida Strandberg
Ledamot


Oliver Wannehag
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2022


Martin Jonsson
Intern revisör

Revisionsberättelse för Brf Nyckeln 2021

Undertecknad revisor, av föreningen utsedd att granska räkenskaper och förvaltning får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse. Jag har granskat föreningens räkenskaper och gått igenom protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet, inkomster och utgifter är styrkta med nödvändiga verifikationer. Jag har inte funnit någon anledning till kritik.

Jag föreslår årsmötet: att bevilja den avgående styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.

Göteborg __26:e__ april 2021



Martin Jonsson

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