

BRF NYCKELHÅLET

Org.nr: 716444-0542

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF NYCKELHÅLET, 716444-0542, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i före ningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-20 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Joacim Jahic	2026
Ledamot	Jens Krona	2026
Ledamot	Henrik Ringdal	2026
Ledamot	Pascale Bailly	2026
Ledamot	Alexander Ek	2026
Ledamot	Anderas Lindberg	2026
Suppleant	Jenny Sjögren	2026
Suppleant	Fabian Forsman	2026
Suppleant	John Gabrielsson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Revisor Kenneth Eriksson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 3:1 i Göteborg kommun med därpå en uppförd byggnad med 45 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1903. Fastighetens adress är Sveagatan 2.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	6	14	14	6

Total tomtarea:	833	kvm
Total bostadsarea:	2 709	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 552	kvm
- varav hyresrättsarea:	157	kvm
Total lokalarea:	249	kvm
Total garagearea:		kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (m²)

Lasse Frännius	62
Orban Beauty AB	50
Sandra Nyberg	137

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Optimal Service Väst AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Göteborgs Kommun & Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Göteborgs Energi
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Vatten och avlopp	Göteborgs Kommun

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 219 445 (79 185) kr och planerat underhåll för 75 460 (0) kr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har en egengjord underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-12. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2025 så höjde vi avgifterna med 10% samt att en höjning med 5% skedde på föreningens två hyresrätter.

Under 2025 så startade ett stort arbete med att få i gång renoveringen av innergården, detta tog tid då tillstånd från Göteborg Stad drog ut på tiden. Joacim Jahic lämnade som ordförande vid årsstämman och Fabian Forsman tog över rollen.

I augusti månad så startade äntligen arbetet med innergården under ledning av Joacim Jahic, och blev i det stora hela klart under november månad. Återstående arbete avslutas i april 2026. För att finansiera detta så togs ett lån på två miljoner sek, som bedöms täcka hela projektet samt även en del av kommande underhåll.

Styrelsen ser en positiv trend i det ekonomiska och det verkar som att tidigare avgiftshöjningar har gett frukt. Styrelsen diskuterar en ev höjning av avgifterna för att få till både ett sparande, samt att amortering på liggande lån skall starta. Ett gediget arbete har gjorts för att få ännu mer ordning på det ekonomiska och vad vi kan spara på.

Styrelsen har även jobbat för att få ordning på de två balkongerna som skadades och förlorade sin garanti när nät sattes upp, trots nekande från styrelsen. Denna kostnad är något som föreningen får ta, men som styrelsen kommer att jobba för att få tillbaka från berörd.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 70 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 70 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 850	1 588	1 489	1 402
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 282	- 443	- 407	- 218
Soliditet, %	78	89	89	93
Sparande kr/ kvm	49	-23	-4	66
Årsavgift/kvm	725	622	425	
Energikostnad kr/kvm	193	215	178	169
Räntekostnad kr/kvm	23	31		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	1 386	710	710	558
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 607	823	823	647
Skuldkvot	2.2	1.3		
Räntekänslighet	2.2	1.3	1.93	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	99	98		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket till stor del förklaras av avskrivningar. Avskrivningar är inte kassaflödespåverkande och den löpande verksamheten uppvisar därmed ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 881 598	2 647 079	19 380 230	3 867 650	- 10 735 855	- 443 197
Omföring av föreag års resultat		-75 460			-367 737	443 197
Avsättning till underhållsfond		253 000			-253 000	
Årets resultat						-281 644
Vid årets slut	5 881 598	2 824 619	19 380 230	3 867 650	- 11 356 592	- 281 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 11 179 052
Årets resultat	- 281 644
Totalt	- 11 460 696

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	253 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 75 460
Balanseras i ny räkning	- 11 638 236
Totalt	- 11 460 696

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 850 373

1 587 869

Övriga rörelseintäkter

3

14 861

27 133

Summa rörelseintäkter**1 865 234****1 615 002****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader

4

-1 547 492

-1 478 227

Personalkostnader

-115 912

-112 967

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-415 689

-379 968

Summa rörelsekostnader**-2 079 093****-1 971 162****RÖRELSERESULTAT****-213 859****-356 160****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

547

6 521

Räntekostnader och liknande resultatposter

-68 332

-93 558

Summa finansiella poster**-67 785****-87 037****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-281 644****-443 197****RESULTAT FÖRE SKATT****-281 644****-443 197****ÅRETS RESULTAT****-281 644****-443 197**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	23 737 790	22 348 836
Inventarier, maskiner och installationer	6	17 025	35 601
Summa materiella anläggningstillgångar		23 754 815	22 384 437
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 757 615	22 387 237
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		333 723	0
Övriga fordringar		11 600	25 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 924	48 653
Summa kortfristiga fordringar		417 247	74 583
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 921 892	562 185
Summa kassa och bank		1 921 892	562 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 339 139	636 768
SUMMA TILLGÅNGAR		26 096 754	23 024 005

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 261 828	25 261 828
Kapitaltillskott		3 867 650	3 867 650
Underhållsfond		2 824 619	2 647 079
Summa bundet eget kapital		31 954 097	31 776 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 356 592	-10 735 855
Årets resultat		-281 644	-443 197
Summa fritt eget kapital		-11 638 236	-11 179 052
SUMMA EGET KAPITAL		20 315 861	20 597 505
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	4 100 000	2 100 000
Summa långfristiga skulder		4 100 000	2 100 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 100 000	2 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		21 600	0
Leverantörsskulder		1 053 982	73 474
Skatteskulder		732	22 511
Övriga skulder		16 417	42 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		588 162	188 451
Summa kortfristiga skulder		1 680 893	326 500
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 680 893	326 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 096 754	23 024 005

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-213 859	-356 160
Avskrivningar		415 689	379 968
Summa		201 830	23 808
Erhållen ränta		547	6 409
Erlagd ränta		-62 812	-102 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		139 565	-72 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-342 665	66 500
Ökning av rörelseskulder		1 348 872	-40 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 145 772	-46 844
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Markanläggning		-1 786 067	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 786 067	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Bundet eget kapital			28 535
Nytt lån		2 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 000 000	28 535
Årets kassaflöde		1 359 705	-18 309
Likvida medel vid årets början		562 185	580 382
Likvida medel vid årets slut		1 921 890	562 185

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Markanläggningar	50
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Hyror bostäder	1 541 933	1 273 328
Hyror lokaler	218 751	233 244
Kabel-TV	2 160	2 160
Bredband	82 980	73 100
El	4 500	6 040
Öresutjämning	48	-3
Totalt årsavgifter och hyror	1 850 373	1 587 869

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	7 644	11 055
Övriga intäkter	7 217	16 078
Totalt övriga rörelseintäkter	14 861	27 133

Not 4. Driftkostnader

	2025	2024
Elkostnader	91 324	56 829
Värme	369 626	476 453
Vatten och avlopp	110 164	103 243
Sophämtning	144 450	143 077
Reparation och underhåll fastighet	219 445	79 185
Planerat underhåll	75 460	0
Utemiljö	7 996	13 369
Övriga fastighetskostnader	8 820	100 536
Fastighetskatt	95 002	95 260
Försäkring	73 750	98 080
Fastighetskötsel	128 203	107 173
Telekommunikation	555	3 398
Revisionskostnader	22 492	2 492
Ekonomisk förvaltning	61 667	76 497
Konsultarvoden	0	1 536
Serviceavtal	12 626	45 082
Bredband/kabel-TV	86 201	61 045
Övriga förvaltningskostnader	34 913	8 787
Bankavgifter	4 799	6 185
Totalt driftkostnader	1 547 492	1 478 227

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	15 205 940	15 205 940
Mark	2 754 132	2 754 132
Fastighetsförbättringar	9 612 261	0
Årets anskaffning markanläggningar	1 786 067	0
Utgående anskaffningsvärden	29 358 400	17 960 072
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 694 830	- 0
Ingående avskrivningar standardförbättringar	- 528 667	- 0
Årets avskrivning på byggnader	- 217 212	- 0
Årets avskrivning på standardförbättringar	- 144 180	- 0
Årets avskrivning på markanläggningar	- 35 721	- 0
Utgående avskrivningar	-5 620 610	0
Utgående redovisat värde	23 737 790	17 960 072
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 205 940	15 205 940
Fastighetsförbättringar	9 612 261	0
Mark	2 754 132	2 754 132
Markanläggningar	1 786 067	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	38 103 000	33 035 000
Taxeringsvärde mark	38 984 000	55 482 000
	77 087 000	88 517 000

Not 6. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	97 501	141 754
Utgående anskaffningsvärden	97 501	141 754
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 61 900	- 87 577
Årets avskrivningar	- 18 576	- 18 576
Utgående avskrivningar	- 80 476	- 106 153
Utgående redovisat värde	17 025	35 601

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 967874	2028-06-30	4,84 %	650 000	0
Stadshypotek 970038	2028-07-30	4,17 %	1 000 000	2 100 000
Stadshypotek 970039	2028-07-30	2,45 %	450 000	0
Stadshypotek 118944	2026-01-27	4,44 %	1 000 000	0
Stadshypotek 133777	2026-12-01	1,07 %	1 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			4 100 000	2 100 000

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 773 000	10 773 000
Summa:	10 773 000	10 773 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2026 så valdes Joacim Jahic återigen in som ordförande, och projektarbetet med innergården fortsätter och kommer att avslutas under april månad.

En underhållsplan har arbetats fram av styrelsen och en ekonomisk plan kommer att sättas efter denna. Lättare underhåll kommer att ske, samt att porten till Risåsgatan kommer att renoveras och lika så även portarna till B&C-uppgångarna.

Arbetet med de förstörda balkongerna fortsätter och förväntas vara åtgärdat under våren och drivs av Fabian Forsman.

En ev avgiftshöjning kan komma att ske för att täcka ökade kostnader så som el och uppvärmning. Under 2026 så sägs även avtalet upp med vår fastighetsskötare Optimal Service och styrelsen inklusive medlemmar kommer att stå för skötseln

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Joacim Jahic
Ordförande

Jens Krona
Ledamot

Henrik Ringdal
Ledamot

Pascale Bailly
Ledamot

Alexander Ek
Ledamot

Anderas Lindberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kenneth Eriksson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet
ORG NR 716444-0542

Jag har som revisor, granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen i syfte 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. Jag tillstyrker därför att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och att förlusten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag har inte funnit att någon styrelseledamot har vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen. Jag tillstyrker därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malung 2026-04-26

Kenneth Eriksson

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2026



ÅRR Brf Nyckelhålet 2025.pdf
(106001 byte)
SHA-512: abfb5516fbd1b47b14798ba569861f873839c
479064682f649b74f3c31185645d05db6376d67026bb65
4557526011b32c0ff6e07d4fa99a33cad8f54f864b342



RB Nyckelhålet 2025 (gällande).pdf
(150449 byte)
SHA-512: f228bc328bcb87d0f1ebc9b93d6ad03e16dd3
e104920f286d9cd232095b7ba46c45d9c720f881344496
0f9879344c9cb3ae58889ab2a2e694f07f71939401a04

Underskrifter

2026-04-24 15:43:54 (CET)

**Alexander Ek**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 15:53:43 (CET)

**Henrik Ringdal**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 16:01:18 (CET)

**Jens Krister Patrik Krona**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 16:04:07 (CET)

**Joacim Jahic**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 11:26:43 (CET)

**Pascale Bailly**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 15:49:30 (CET)

**Per Andreas Lindberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 12:49:35 (CET)

**Johan Kenneth Eriksson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5762ef2c7c0e44a375996888cc54818146a732c684059bca229d040b9533ac6b48cffe3069c9defc0d21f8b8303aa52bd192ddd00721bbe2f70cfa9a1c2786d0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.