



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyckelhålet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 3:1	1994	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 2 709 kvm och 3 lokaler om 249 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2958 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joacim Jahic	Ordförande
Janina Malmgren	Kassör
Henrik Ringdal	Styrelseledamot
Jens Krister Patrik Krona	Styrelseledamot
Pascale Bailly	Styrelseledamot
Mia Gorusanovic Carlström	Suppleant
Stephanie Ten Berge	Suppleant

Valberedning

Billy Larsson
Annelie Crespo

Revisorer

Kerstin Nordström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2008-2009** ● Omputsning av fasad - Putsning och målning
Ommurning av fasad - Urfräsning, ommurning
- 2009** ● Renovering förträdgård - Stenläggning, smidesarbete samt plantering.
- 2014** ● Byte av radiatorventiler - Underhållet av värmesystemet förväntas ge en energi/kostnadsbesparing och jämnare fördelning av värme i huset för bättre komfort.
- 2015** ● Grundundersökning - Utredning påvisade inga brister i grund
- 2016** ● Renoverat torkrum till tvättstuga - Putsning och målning
- 2017** ● Renovering av avloppsrör - Uppfräschning av avloppsrör i bottenplattan
- 2018** ● Entrédörr A-uppgången - Målning, uppfräschning och justering av dörrblad
- 2019** ● Nytt portkodssystem - Nytt portkodssystem kommer installeras 2019
- 2021** ● Bytt fönster - Bytt alla fönster på fastigheten
Renoverat tak - Byte hela taket
Byggnation av vindslägenheter - Byggde 12st vindslägenheter
- 2022-2023** ● Byggnation balkonger - Byggde Balkonger på innergård

Planerade underhåll

- 2025** ● Planerad renovering av innergård

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Optimal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året som har gått så tog den nya styrelsen beslut om att höja avgifterna för bostadsrätterna med 20% från september månad. Föreningens lån förhandlades om och räntan sänktes rejält och vi har nu tre lån med en ränta på mellan 2,78%-3,27%. Detta gav en sänkning på nästan 2%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-09-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Från 2025 så tar Part Fastighetsförvaltning över det ekonomiska ansvaret från SBC. Styrelsen undersöker även om det finns ett fortsatt behov av en fastighetsskötare, eller om detta kan sägas upp och att föreningen endast har städet kvar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 599 673	1 489 010	1 401 593	1 373 760
Resultat efter fin. poster	-443 197	-406 540	-265 752	-217 923
Soliditet (%)	89	89	88	93
Yttre fond	2 647 079	2 298 365	2 059 118	1 693 351
Taxeringsvärde	88 517 000	88 517 000	88 517 000	73 330 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	456	425	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,1	72,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	823	823	647	469
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	710	710	558	394
Sparande per kvm totalyta, kr	-21	-4	66	20
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	20	25	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	127	117	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	31	26	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	178	169	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,42	5,20	-	-
Räntekänslighet (%)	1,80	1,93	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -38 221 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen har höjt avgifter och hyror på lokaler och lägenheter fr.o.m. 1 september 2024. Den höjningen har inte matchat driftskostnaderna, där samtliga kostnader har ökat på helåret. Styrelsen har därför beslutat om ytterligare en höjning av avgifterna 20250101.

Ökningen av rörelseintäkter som nu är gjorda kommer att få större effekt på helåret 2025. Samtliga driftskostnader är uppräknade i 2025 års budget.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 881 598	-	-	5 881 598
Upplåtelseavgifter	19 380 230	-	-	19 380 230
Fond, yttre underhåll	2 298 365	-48 953	397 667	2 647 079
Kapitaltillskott	3 839 115	-	28 535	3 867 650
Balanserat resultat	-9 980 601	-406 540	-348 714	-10 735 855
Årets resultat	-406 540	406 540	-443 197	-443 197
Eget kapital	21 012 167	0	-414 662	20 597 505

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 338 188
Årets resultat	-443 197
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 667
Totalt	-11 179 052

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-11 179 052

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 599 673	1 489 010
Övriga rörelseintäkter	3	15 441	11 162
Summa rörelseintäkter		1 615 114	1 500 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 372 068	-1 240 741
Övriga externa kostnader	9	-106 159	-122 205
Personalkostnader	10	-112 967	-103 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-379 968	-347 218
Summa rörelsekostnader		-1 971 162	-1 813 652
RÖRELSERESULTAT		-356 048	-313 481
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 409	4 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-93 558	-97 691
Summa finansiella poster		-87 148	-93 059
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-443 197	-406 540
ÅRETS RESULTAT		-443 197	-406 540

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	22 348 836	22 710 228
Maskiner och inventarier	13	35 601	54 177
Summa materiella anläggningstillgångar		22 384 437	22 764 405
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 387 237	22 767 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	44 734
Övriga fordringar	15	487 679	676 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	48 653	0
Summa kortfristiga fordringar		536 332	721 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		100 436	0
Summa kassa och bank		100 436	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		636 768	721 465
SUMMA TILLGÅNGAR		23 024 005	23 488 670

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 129 478	29 100 943
Fond för yttre underhåll		2 647 079	2 298 365
Summa bundet eget kapital		31 776 557	31 399 308
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 735 855	-9 980 601
Årets resultat		-443 197	-406 540
Summa fritt eget kapital		-11 179 052	-10 387 141
SUMMA EGET KAPITAL		20 597 505	21 012 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 100 000	0
Summa långfristiga skulder		2 100 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	0	2 100 000
Leverantörsskulder		73 474	87 563
Skatteskulder		22 511	24 736
Övriga kortfristiga skulder		42 064	91 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	188 451	172 831
Summa kortfristiga skulder		326 500	2 476 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 024 005	23 488 670

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-356 048	-313 481
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	379 968	347 218
	23 920	33 737
Erhållen ränta	6 409	4 631
Erlagd ränta	-102 631	-87 348
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-72 302	-48 979
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	66 500	-82 607
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-40 930	-827 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-46 732	-959 365
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-336 745
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-336 745
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	28 535	194 864
Upptagna lån	0	450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	28 535	644 864
ÅRETS KASSAFLÖDE	-18 197	-651 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	580 382	1 231 628
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	562 185	580 382

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyckelhålet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	1,5 %
Installationer	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 093 424	1 025 100
Hysesintäkter bostäder	179 904	159 284
Hysesintäkter lokaler	156 444	146 872
Hysesintäkter lokaler, moms	76 800	76 800
Intäkter kabel-TV	2 160	2 160
Bredband	73 100	62 660
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 375
El	6 040	6 000
Fakturerade kostnader	0	1 375
Dröjsmålsränta	112	0
Pantsättningsavgift	6 876	3 675
Överlåtelseavgift	4 179	6 460
Administrativ avgift	637	0
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	1 599 673	1 489 010

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	10 391	3 680
Återbäring försäkringsbolag	5 050	7 482
Summa	15 441	11 162

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	107 173	87 126
Fastighetsskötsel utöver avtal	37 371	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 538	1 200
Städning utöver avtal	21 496	0
Brandskydd	1 977	3 133
Gårdkostnader	17 026	17 258
Gemensamma utrymmen	877	0
Sophantering	8 791	600
Serviceavtal	45 082	45 409
Fordon	428	0
Förbrukningsmaterial	7 559	1 067
Summa	254 317	155 793

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 419	1 057
Hyreslägenheter	1 197	5 386
Bostadsrättslägenheter	13 369	0
Hyreslokaler	0	4 512
Tvättstuga	13 700	0
Dörrar och lås/porttele	4 847	2 400
VVS	11 132	0
Elinstallationer	27 724	0
Fasader	2 515	0
Fönster	70	15 737
Vattenskada	6 438	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 144	36 646
Summa	92 554	65 738

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	13 953
Fasader	0	35 000
Summa	0	48 953

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	56 829	60 137
Uppvärmning	476 453	375 461
Vatten	103 243	91 775
Sophämtning/renhållning	134 286	177 556
Summa	770 812	704 929

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	89 785	77 395
Skadedjursförsäkring	8 295	0
Kabel-TV	18 718	24 169
Bredband	42 326	55 079
Fastighetsskatt	95 260	108 687
Summa	254 385	265 330

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	2 959
Tele- och datakommunikation	3 398	5 476
Juridiska åtgärder	0	23 530
Inkassokostnader	0	1 023
Revisionsarvoden extern revisor	2 492	2 492
Styrelseomkostnader	259	0
Fritids och trivselkostnader	1 817	0
Föreningskostnader	2 322	0
Förvaltningsarvode enl avtal	76 497	73 387
Pantsättningskostnad	2 855	0
Korttidsinventarier	7 692	0
Administration	6 185	2 707
Konsultkostnader	1 536	10 631
Summa	106 159	122 205

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 960	78 747
Arbetsgivaravgifter	27 007	24 741
Summa	112 967	103 488

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	92 822	97 455
Dröjsmålsränta	736	236
Summa	93 558	97 691

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	27 572 333	22 865 500
Årets inköp	0	4 706 833

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 572 333	27 572 333
---	-------------------	-------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-4 862 105	-4 533 463
Årets avskrivning	-361 392	-328 642

Utgående ackumulerad avskrivning	-5 223 497	-4 862 105
---	-------------------	-------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 754 132</i>	<i>2 754 132</i>
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	33 035 000	33 035 000
Taxeringsvärde mark	55 482 000	55 482 000

Summa	88 517 000	88 517 000
--------------	-------------------	-------------------

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	141 754	141 754
----------	---------	---------

Utgående anskaffningsvärde	141 754	141 754
-----------------------------------	----------------	----------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-87 577	-69 001
Avskrivningar	-18 576	-18 576

Utgående avskrivning	-106 153	-87 577
-----------------------------	-----------------	----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

	35 601	54 177
--	---------------	---------------

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25 930	69 731
Momsavräkning	0	26 618
Transaktionskonto	171 748	171 049
Borgo räntekonto	290 001	409 334
Summa	487 679	676 731

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	27 765	0
Förutbet kabel-TV	6 263	0
Förutbet bredband	14 625	0
Summa	48 653	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2028-06-30	3,27 %	650 000	650 000
Handelsbanken	2028-07-30	2,98 %	450 000	450 000
Handelsbanken	2028-07-30	2,78 %	1 000 000	1 000 000
Summa			2 100 000	2 100 000
Varav kortfristig del			0	2 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 100 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	6 043	0
Uppl kostnad Värme	51 561	0
Uppl kostn räntor	11 470	20 543
Uppl kostn vatten	8 139	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 802	0
Förutbet hyror/avgifter	0	152 288
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	100 436	0
Summa	188 451	172 831

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

10 773 000

2023-12-31

10 773 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade även att avgifterna skulle höjas ytterligare en gång och då med 10% från årsskiftet 24/25. Man beslutade även att från årsskiftet 24/25 att höja hyran för föreningens två hyresrätter med 5%, även ena lokalen har fått en höjning på 10% från årsskiftet 24/25. Under 2025 så kommer även innergården att renoveras.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Joacim Jahic
Ordförande

Janina Malmgren
Kassör

Henrik Ringdal
Styrelseledamot

Jens Krister Patrik Krona
Styrelseledamot

Pascale Bailly
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Kerstin Nordström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 18:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.05.2025 09:00

DOCUMENT ID:

rJ3G1rXlex

ENVELOPE ID:

BJ8fJHXgxg-rJ3G1rXlex

DOCUMENT NAME:

Brf Nyckelhålet, 716444-0542 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOACIM JAHIC joacim.jahic@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 10:45 03.05.2025 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.104.122
2. Henrik Ringdal henrik.ringdal@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2025 15:45 04.05.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.168.29
3. Jens Krister Patrik Krona jens.krona@habermas.se	Signed Authenticated	09.05.2025 10:33 09.05.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.103.1
4. PASCALE BAILLY pascale.bailly@yahoo.com	Signed Authenticated	14.05.2025 16:04 14.05.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.67.40
5. JANINA HELENA MALMGREN janina.h.malmgren@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 17:44 10.05.2025 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.76
6. Kerstin Nordström keno4911@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 18:06 14.05.2025 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.144.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet

ORG NR 716444-0542

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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

Kerstin Nordström



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 18:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 03.05.2025 09:00

DOCUMENT ID:

B1f1B7ggg

ENVELOPE ID:

BKL8GkB7glx-B1f1B7ggg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Nyckelhålet.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Nordström	 Signed	14.05.2025 18:07	eID	Swedish BankID
keno4911@gmail.com	Authenticated	14.05.2025 18:07	Low	IP: 151.177.144.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed