

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1994-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 1994-08-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Bergh	Ordförande
Niclas Öjerhed	Kassör
Gabriella Anserius	Ledamot
Erik Godtman Kling	Ledamot
Jens Krona	Ledamot
Carina Möller	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per-Arne Borg	Ordinarie Extern	P-A Borg
---------------	------------------	----------

Valberedning

Billy Larsson	Sammanställande
Nina Melin Leandersson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2016-08-29. Extra stämma då ej full styrelse ej kunde väljas vid ordinarie stämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

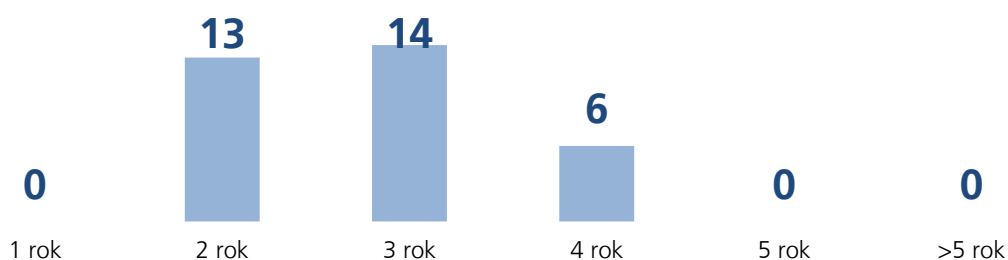
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 583 m², varav 2 289 m² utgör lägenhetsyta och 294 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 3 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
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
Renovering av avloppsrör	2017	Uppfräschning av avloppsrör i bottenplattan
Renovering av tak	2017-2018	Planeras att genomföras 2018 som en del av ett eventuellt vindsprojekt
Byte av fönster	2017-2018	Planeras att genomföras 2018 som en del av ett eventuellt vindsprojekt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

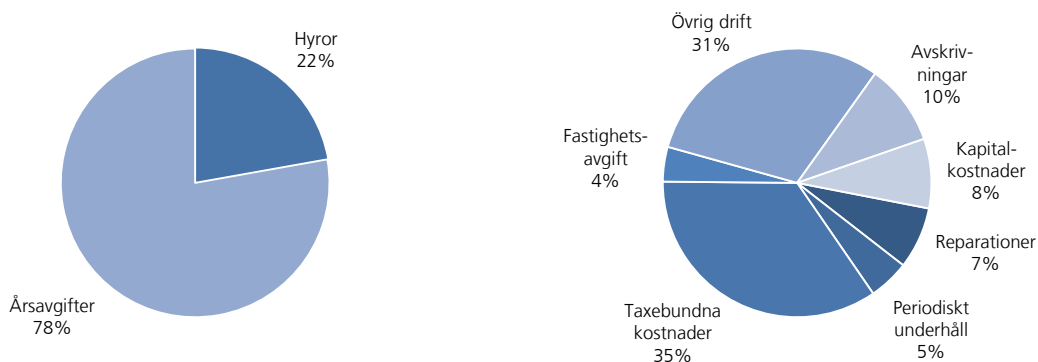
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Sophämtning	IL Recycling
Trappstädning	Peters helt och rent
Fastighetsskötsel	Peters helt och rent

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 564 207	1 438 862
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 659 400	1 675 836
Finansiella intäkter	248	498
Minskning kortfristiga fordringar	0	665
Ökning av kortfristiga skulder	53 560	0
	1 713 208	1 676 999
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 163 350	1 145 709
Finansiella kostnader	118 226	121 384
Ökning av kortfristiga fordringar	112 296	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	284 561
	1 393 873	1 551 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 883 542	1 564 207
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	319 335	125 345

*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 1 268 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

Anlitat SBC för att utvärdera möjligheten till att göra om vindsyta till nya lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	620	564	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	728	728	640	713
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 051	4 051	4 051	4 051
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	11	14
Värmekostnad/m ² totalyta	131	120	110	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	29	23	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	47	63	100
Soliditet (%)	25	24	21	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	239	271	7	117
Nettoomsättning (tkr)	1 659	1 659	1 498	1 535

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 289 m² bostäder och 294 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	4 763 462	0	0	4 763 462
Upplåtelseavgifter	4 978 366	0	0	4 978 366
Fond för yttre underhåll	1 262 322	250 000	0	1 012 322
S:a bundet eget kapital	11 004 150	250 000	0	10 754 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 296 232	-250 000	270 637	-8 316 869
Årets resultat	239 467	239 467	-270 637	270 637
S:a ansamlad förlust	-8 056 765	-10 533	0	-8 046 232
S:a eget kapital	2 947 385	239 467	0	2 707 918

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	239 467
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 046 232
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-250 000</u>
summa balanserat resultat	-8 056 765

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-8 056 765</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 659 400	1 659 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 541
Summa rörelseintäkter		1 659 400	1 675 836
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-962 846	-979 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 286	-132 938
Personalkostnader	Not 6	-58 219	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 604	-138 604
Summa rörelsekostnader		-1 301 955	-1 284 313
RÖRELSERESULTAT		357 445	391 523
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248	498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 226	-121 384
Summa finansiella poster		-117 978	-120 886
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		239 467	270 637
ÅRETS RESULTAT		239 467	270 637

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 9 791 708	9 930 312
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	9 791 708	9 930 312
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 794 508	9 933 112
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 995 838	1 563 897
Summa kortfristiga fordringar	1 995 838	1 563 897
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	310
Summa kassa och bank	0	310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 995 838	1 564 207
SUMMA TILLGÅNGAR	11 790 345	11 497 319

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 741 828	9 741 828
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 262 322	1 012 322
Summa bundet eget kapital		11 004 150	10 754 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 296 232	-8 316 869
Årets resultat		239 467	270 637
Summa fritt eget kapital		-8 056 765	-8 046 232
SUMMA EGET KAPITAL		2 947 385	2 707 918
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 418 154	8 418 154
Summa långfristiga skulder		8 418 154	8 418 154
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		99 456	46 350
Skatteskulder		116 133	111 680
Övriga skulder		17 107	17 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	192 110	196 109
Summa kortfristiga skulder		424 806	371 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 790 345	11 497 319

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	75 år	75 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

	2016	2015
Årsavgifter	1 288 986	1 288 986
Hyror bostäder	196 467	196 467
Hyror lokaler	171 246	171 143
Kabel-TV intäkter	2 700	2 700
Öresutjämning	1	-1
	1 659 400	1 659 295

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	15 678
Övriga intäkter	0	863
	0	16 541

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 589	19 913
	Fastighetsskötsel beställning	1 313	6 326
	Snöröjning/sandning	3 168	2 943
	Städning entreprenad	42 408	42 847
	Gemensamma utrymmen	1 938	3 043
	Gård	7 785	3 240
	Serviceavtal	24 055	23 432
	Förbrukningsmateriel	4 317	3 021
		120 572	104 765
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	1 288
	Tvättstuga	17 172	20 005
	Entré/trapphus	14 375	0
	Lås	3 871	0
	VVS	25 588	27 452
	Ventilation	14 840	0
	Elinstallationer	0	2 159
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 072	0
	Skador/klotter/skadegörelse	26 580	23 490
		105 497	74 394
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	70 052	0
	Värmeanläggning	0	113 895
	Huskropp utvändigt	0	71 250
		70 052	185 145
	Taxebundna kostnader		
	El	29 606	28 807
	Värme	337 833	310 669
	Vatten	55 906	74 694
	Sophämtning/renhållning	64 935	61 606
	Grovsopor	5 563	0
		493 843	475 776
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 486	44 026
	Självrisk	22 100	0
	Kabel-TV	40 432	39 541
		113 018	83 567
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 864	56 269
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	962 846	979 916

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	4 251	1 500
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	7 500
	Föreningskostnader	1 285	5 920
	Fritids- och trivselkostnader	385	2 563
	Förvaltningsarvode	56 105	53 896
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	760	2 400
	Konsultarvode	71 682	55 470
	Tidningar facklitteratur	318	0
		142 286	132 938
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 300	25 000
	Sociala kostnader	13 919	7 855
		58 219	32 855
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	128 660	128 660
	Förbättringar	9 944	9 944
		138 604	138 604

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-3 322 927	-3 184 323
	Årets avskrivningar enligt plan	-138 604	-138 604
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 461 531	-3 322 927
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 791 708	9 930 312
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 754 132	2 754 132
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 555 000	22 055 000
	Taxeringsvärde mark	36 847 000	21 670 000
		60 402 000	43 725 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 600 000	42 200 000
	Lokaler	1 802 000	1 525 000
		60 402 000	43 725 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 878	48 878
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 878	48 878
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 878	-48 878
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 878	-48 878
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	112 296	0
	Klientmedel hos SBC	1 883 542	1 563 897
		1 995 838	1 563 897
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 012 322	949 822
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-187 500
	Vid årets slut	1 262 322	1 012 322

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,450 %	5 000 000	5 000 000	2017-02-02
	Handelsbanken	1,450 %	1 800 000	1 800 000	2017-01-24
	Handelsbanken	1,200 %	1 618 154	1 618 154	2017-03-07
	Summa skulder till kreditinstitut		8 418 154	8 418 154	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			8 418 154	8 418 154	

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

10 773 000

10 773 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Påbörjat uppfräschning av rör och stammar i bottenplatta. Fortsätt utvärdering av vindsprojekt

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 800	7 800
	Ränta	17 707	18 075
	Avgifter och hyror	141 603	145 234
		192 110	196 109

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2017

Johan Bergh
Ordförande

Niclas Öjerhed
Kassör

Gabriella Anserius
Ledamot

Erik Godtman Kling
Ledamot

Jens Krona
Ledamot

Carina Möller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Per-Arne Borg
Extern revisor