

Årsredovisning 2020

Brf. Nyckeln i Nacka (716418-6871)



Kallelse till Brf. Nyckelns föreningsstämma

Datum: Onsdagen den 26 maj 2021

Tidpunkt: 19:00

Röstning: På grund av rådande omständigheter kring Covid-19 kommer inte en fysisk stämma att hållas. Föreningens medlemmar kan istället rösta i föreningens angelägenheter på det sätt som passar bäst:

1) Via fullmakt: Längre fram i detta dokument finns en fullmakt. Om du saknar ombud som kan delta på stämman digitalt eller telefonledes (enligt nedan) så kan du ange "Styrelsen, att: Karin Larsson", som ombud. Lämna då in ifylld fullmakt till styrelsen (D72 nb) senast en vecka innan stämman.

2) Digitalt (video): Länk kommer att skickas vid anmälan.

3) Telefonledes: Telefonnummer kommer att skickas vid anmälan.

Anmälan: Om du röstar via fullmakt behöver du inte anmäla dig. Om du däremot vill delta på stämman (digitalt eller telefonledes) krävs anmälan. Denna kan göras brevledes till styrelsens brevlåda på Diligensvägen 72 nb, alternativt via mail till styrelsen@nyckeln.se.

Anmälan ska innehålla:

- 1) Namn på deltagare
- 2) Adress
- 3) Lägenhetsnummer (står på bostadsrättens ytterdörr) samt
- 4) Sätt att medverka; digitalt eller telefonledes.

Dagordning: Se nästa sida

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
 - a. Förslag: Fredrik Egerström
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare för stämman
 - a. Förslag: Anne-Marie Vanneque
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut om fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Av styrelsen eller medlemmar anmälda ärenden (inga)
14. Fråga om arvoden
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Förslag:
 - a. Omval för ledamöterna Karin Larsson, Mikael Vestin och Ilya Kuzmin för två år.
 - b. Omval för ledamoten Annette Hjärne för ett år.
 - c. Omval för suppleanterna Heidi Grunden och Thomas Guldmärk för två år
 - d. Omval för suppleanten Mattias Brunsberg för ett år.
 - e. Ledamoten Pär Pihlqvist är vald fram till 2022.
 - f. Ledamoten Margareta Jorg och Anne-Marie Vanneque har avböjt omval.
16. Val av revisorer och suppleanter. Förslag:
 - a. Anders Persson, internrevisor
 - b. Fredrik Egerström, suppleant
17. Val av extern revisor. Förslag:
 - a. BoRevision
18. Val av valberedning
 - a. David Jungqvist
 - b. Caroline Andersson
19. Val av tid och plats då stämmoprotokollet skall hållas tillgängligt hos föreningens medlemmar
20. Övriga frågor
21. Stämmans avslutande

VÄLKOMMEN!



Fullmakt

16 § Röstning

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

17 § Ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

För årsstämma 2021 (kryssa i ditt alternativ):

- Jag röstar i enlighet med förslagen i dagordningen.*
- Jag röstar i enlighet med förslagen i dagordningen förutom:
(ange vilken punkt och ev. kommentar)*

.....
.....
.....

Ort:.....

Datum:.....

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren.....

Lägenhetsnummer i brf Nyckeln.

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

.....

(Namnförtydligande)

Fullmakten behöver inte vara bevittnad

Välkommen till Brf. Nyckeln!

Det är lätt att trivas hos oss. Här kommer 10 anledningar till varför:

1. Brf. Nyckeln ligger nära allt du behöver

Området Jarlaberg, där vår trevliga förening ligger, är byggt på två högt belägna berg och har en milsvid utsikt över Stockholms skärgård. På promenadavstånd återfinns expansiva Nacka Strand, gallerian Nacka Forum, flera matbutiker (t.ex Ica Maxi och Hemköp) och naturreservatet Nyckelviken. I Nyckelviken finns löpspår, vandringsleder, ponnyridning, korvgrillning, en herrgård från 1700-talet som erbjuder café, växthus och möjlighet att träffa bondgårdens alla djur.

2. Det är smidiga kommunikationer både till Stockholm och ut i skärgården

Från Jarlaberg är det enkelt att ta sig både in till stan och ut i den vackra skärgården. Med motorvägsbuss från Jarlaberg till Slussen tar det cirka 13 minuter. Från Nacka Strand finns även goda båtförbindelser. Kanske vill du ta Waxholmsbåten från Nacka Strand ut i Stockholms skärgård? Eller kanske en tur med SL-båten till Djurgården eller Nybrokajen? T-banan är planerad och kommer, om allt går enligt plan, runt 2030.

3. Våra fastigheter är välplanerade och är utsmyckade med konst

Området Jarlaberg består av sju bostadsrättsföreningar med totalt cirka 1 300 bostadsrätter som är byggda i etapper under åren 1986-1990. Brf. Nyckelns fastigheter är välplanerade och det finns både flerbostadshus och småhus (radhus). Våra fastigheter är byggda med inspiration från Provence och portarna har utsmyckats av konstnärerna Rosa Ekelund och Lisbeth Lindqvist-Forsberg.

4. Fina möjligheter till möten för våra medlemmar

Våra gårdar (gård 5 och 6 i Jarlaberg) är naturliga mötesplatser för våra medlemmar och även populära lekplatser för barn. Mitt på gårdarna finns även gemensamma gårdslokaler. Där kan du samla nära och kära när ni behöver större utrymme. T.ex för barnkalas och liknande. I samma byggnader finns också bastu och tvättstuga. Att tvätta och basta kostar ingenting för våra medlemmar, gårdslokalen hyrs däremot för en liten avgift. Mellan våra båda gårdar finns också "ängen". En uppskattad plats för bl.a. picknick, brännboll eller pulkaåkning.

5. Bredband och digital-TV ingår i avgiften

Det ingår bredband samt trådlöst bredbandsmodem på 100/10 Mbit/s från ComHem i månadsavgiften. Även digital-TV (ComHems Medium-paket) ingår. Paketet inkluderar 20 kanaler, varav åtta är valfria.

6. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår i avgiften

För samtliga medlemmar ingår den kollektiva försäkringen "tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare". Medlemmar måste dock teckna egen hemförsäkring.

7. Enkel sophantering för våra medlemmar

För de som bor i flerbostadshus finns sopnedkast i trapphuset, vilket är mycket uppskattat. Vi har också ett eget grovsoprum som är öppet tre gånger i veckan där våra medlemmar kan kasta grovsopor, glasförpackningar, metallförpackningar, hårdplast-förpackningar och elektronikavfall. Minst en gång om året, i samband med föreningens städdag, finns även möjlighet att bli av med större avfall.

8. Nära till parkering

Jarlbergssamfällighet äger flera garage i Jarlaberg där parkeringsplatser finns att hyra. Det närmsta garaget, Diligensgaraget, ligger direkt utanför våra fastigheter. Det finns också avgiftsbelagda parkeringsplatser utanför garaget på Diligensvägen när du får besök.

9. Övernattningsslägenhet finns att hyra när du har långväga gäster

Vi har en populär övernattningsslägenhet med plats för fyra personer som kan hyras för en symbolisk summa om din egen bostadsrätt är för liten för övernattning.

10. Långsiktigt ekonomiarbete innebär en trygg avgiftsnivå

Styrelsen eftersträvar en god ekonomi som tål framtida utmaningar i form av både planerat och oplanerat underhåll samtidigt som medlemmarna kan vara trygga med en stabil, eller lägre, avgiftsnivå. Föreningens lån har olika lång löptid, vilket innebär att föreningen är mindre känslig för ev. framtida räntehöjningar.

Återigen, varmt välkommen till vår trevliga bostadsrättsförening!

ÅRSREDOVISNING

2020

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12 och är ett privatbostadsföretag. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-08-10 och nuvarande stadgar antogs på föreningsstämma 2019-05-02.

Föreningen är medlem i Jarlabergs Samfällighetsförening. Föreningens andel i samfälligheten är 12.7%. Samfälligheten förvaltar garage, gästparkeringar, sopsugsanläggning och kabel-tv nät.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna, Sicklaön 367:7 och Sicklaön 367:9. Fastigheterna förvärvades 1987. Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun. Föreningen äger också marken på vilka fastigheterna står.

Fastigheterna var under 2020 fullvärdesförsäkrade Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrätts-tilläggsförsäkring för bostadshavare.

Nyckeln uppfyller kravet på energideklaration "Energiklass E" och erhöll denna den 25 januari 2019. Energideklarationen är giltig till 2029-01-25. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme från Stockholm Exergi samt egna värmepumpar och värmeåtervinning.

Fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-22.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 10 flerbostadshus i 3 till 7 våningar och 25 småhus. Fastigheternas värdeår är 1988. 13 216 kvadratmeter utgör bostadsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt fördelat på två gårdar: Gård 5 (D38-72) samt gård 6 (D2-34). På varje gård finns ett gårdshus som innehåller en gemensamhetslokal, bastu och tvättstuga. På gård 5 finns en övernattninglägenhet.

Gemensamhetslokaler, bastu, tvättstuga och övernattninglägenhet kan bokas via internet eller via bokningssystemet som finns i gårdslokalerna.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
58	79	24	11

Brf. Nyckeln har dessutom 32 förråd som kan hyras av medlemmar.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Avgift

- Avgiften var oförändrad under 2020.

Krav på "syn" efter köks och badrumsreivering

- Vid föreningsstämman 2020 ändrades stadgarna så att föreningen ges möjlighet att genomföra en syn när arbeten i badrum och kök är utförda. Det åligger dock bostadsrättshavaren att kontakta föreningens styrelse för att boka upp synen. Kostnaden lastas föreningen. Om synen visar att reivering ej utförts fackmässigt och gällande branschregler ej följts åligger det bostadsrättshavaren att bekosta rättelse samt ny syn.

Varmvatten och legionella

- Under vintern 2017-2018 meddelade flera bostadsrätthavare att de hade problem med varmvatten. Efter detta har följande åtgärder vidtagits:
 - Utökad antal mätningar av legionella (oftare än rekommenderat).
 - Sanering av legionella vid ett par tillfällen.
 - Besiktning av samtliga blandare och handdukstorkar i föreningen.
 - Boende med blandare och/eller handdukstorkar som varit defekta har anmodats, efter vilket blandare/handdukstorkar bytts ut. Det finns dock ett antal undermåliga (gamla) blandare i föreningen som borde bytas ut, men där föreningen inte kan kräva rättning.
 - Föreningens cirkulationspumpar, sektionsventiler, stamventiler och STAD-ventiler har bytts ut.
 - Stockholm Exergi, som hanterar inkommande vatten och värme till Jarlaberg, förser numera samtliga föreningar med "primäranslutning" för att säkerställa att varmvattnet som kommer håller högre temperatur.
- Mätningarna av salmonella under 2020 visar att sanering inte behövs. Dvs. att det inte finns legionella i vattnet, alternativt att antalet bakterier är så lågt att sanering inte behövs. Mätningarna av legionella kommer att fortsätta löpande enligt rekommendation.

Markarbeten

- Större markarbeten har genomförts under året. Bl.a. har en grusad genomgång skapats mellan D40-D42 för att undvika spring längs med radhusen. Ny häck har planterats utanför generationshusen på gård 5. Buskage och växtlighet som skadar fasader har tagits bort, framförallt på gård 5. Arbetet planeras att fortsätta under 2021.

Övrigt underhåll

- Armaturer på radhusen D6-D28 samt D42-D68 har bytts ut till armaturer som tar LED-lampor. Även flerbostadshusens belysningsarmaturer har bytts ut. Byte av 34 dörrstängare, dvs. till alla dörrar i flerbostadshus. Byte av torktumlare på gård 6. Grusgång skapad på gård 5, ned mot "ängen"/Nyckelstigen. Arbetet med ventilationsrengöring och byte undermåliga blandare och handdukstorkar hos medlemmar slutfört.

Covid-19

- Styrelsen har under året endast haft digitala möten på grund av säkerhetsskäl. Även förvaltaren HSB har haft samma inställning, vilket har lett till att vissa planerade underhållsarbeten har skjutits framåt i tiden. Bl.a. markarbeten på gård 6, inkl. lekplats.

nk

KOMMANDE UNDERHÅLL OCH ANNAT RELEVANT

Avgift

- Styrelsen lämnar avgiften oförändrad för 2021.

Underhållsplan

- Underhållsplan för planerat underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Tak

- Besiktningar av taken sker flera gånger om året. Vissa tak är mer ansatta av väder och vind än andra och behöver bytas ut. Andra tak är däremot av fullgod kvalitet. Därför har styrelsen påbörjat en utredning av totalt takbyte, i vilken även saker såsom solpanel och energiförsörjning ingår. Planen är att genomföra takbytet under en längre tidsperiod, förslagsvis under fem år, för att inte belasta ekonomin mer än nödvändigt.

Skärmtak

- Läget är inte kritiskt, men det finns planer på att byta ut skärmtaken över balkonger och ingångar vid tillfälle. Detta arbete skulle ev. kunna genomföras vid takbyte. Utredningen ovan inkluderar även skärmtak.

Fönster och aluminiumdelar

- Om/när behov finns för byte kommer detta genomföras. Besiktning har skett under 2016 med resultatet att fönsterkarmar i söderläge börjar bli slitna, men att läget är fortsatt ok.

Målning och/eller tvättning av fasad

- Målning och/eller tvättning av fasad kommer att behövas vid tillfälle. Styrelsen avser avvakta till dess byggandet av "Nacka Stad" inom närområdet är klart, eftersom det kommer att skapa en del byggdamm.

Mjukfogar

- Besiktning av mjukfogar kommer att genomföras under 2021. Den senaste besiktningen genomfördes 2015 med gott resultat som visade att fogarna inte behövdes bytas ut på minst fem år.

Markarbeten/utomhusmiljö

- Markarbeten på gård 6, inkl. lekplats kommer att genomföras så snart beslut finns om hur det ska se ut. Detta förutsätter att möten mellan leverantörer, HSB, dagiset och styrelsen kan ske utan risk för spridning av Covid-19.
- I ett längre perspektiv kommer även växtlighet bakom gård 5, mot "berget" att behöva tas om hand.

Gårdshus – panel

- Panelen på gårdshuset gård 6 börjar bli slitet och kommer att behöva bytas ut inom de kommande åren.

Avtal

- En viktig leverantör för Brf. Nyckeln är HSB. Under 2021 ska avtalen ses över och ev. omförhandlas.
- Avtalet med ComHem kommer att omförhandlas under 2021. Målet är minskad eller oförändrad avgift, men högre upp/nedladdningshastighet.

Stamspolning

- Stamspolning kommer att genomföras i början av 2023. I uppgången D30 upplever boende dock problem, varför stamspolning kan komma att ske redan tidigare.

Sopsug och avfall / Samfälligheten

- Enligt uppgift kommer Samfälligheten göra stora investeringar i sopsugen framgent, vilket kommer att belasta de ansluta föreningarna. Oklarhet råder dock kring hur finansieringen kommer att ske och när föreningarna kommer att behöva betala för denna investering. Undersökning pågår. NA

TIDIGARE GENOMFÖRT UNDERHÅLL

2020 – Byte av 34 dörrstängare, dvs. till alla dörrar i flerbostadshus. Även flerbostadshusens belysningsarmaturer har bytts ut till mer energi- och miljövänliga (LED) på D2-D4, D30-D40 samt D70-D72. Byte av torktumlare på gård 6. Grusgång skapad på gård 5, ned mot Nyckelviken. Arbetet med ventilationsrengöring och byte undermåliga blandare och handdukstorkar hos medlemmar slutfört.

2019 – Hissar på Diligensvägen 38 och 70 utbytta. Fläktrum ovanför hissar renoverade. Cirkulationspumpar, sektionsventiler, stamventiler och STAD-ventiler har bytts ut (vatten). Vattenlarm delades ut till alla medlemmar (under diskmaskin/kyl).

2018 – Tak på D70 utbytt. Skalskyddet utökat och Aptus låssystem omfattar därmed hela det yttre "skalet" på flerfamiljshusen. Entrébelysning och viss väggbelysning har bytts ut.

2017 – Hissar på Diligensvägen 34 och 72 utbytta. Stamspolning genomförd.

2016 – Nya vitvaror i gårdshus 5, brandvarnare och brandskyddsuppgradering, Aptus låssystem till källarlokalerna.

2015 - Undercentral och frånluft, bastu (2x), möbler i gårdshuset gård 5.

2014 - Termostater i allmänna utrymmen.

2013 - Aptus låssystem till dörrar, trädgård (gård 6), bredband, målning av trädetaljer (radhus och generationshus).

2012 – Gårdhusrenovering (2x), Aptus låssystem (gårdshus) och bokningssystem.

2011 – Tvättstugor (2x), grillplats, fasadstegar och branddörrar, inventarier i gästrum, gårdsbelysning.

2009 – Trapphus, digital TV (ComHem), plank och staketarbete.

2007 – Ventilationsfläktar. *ny*

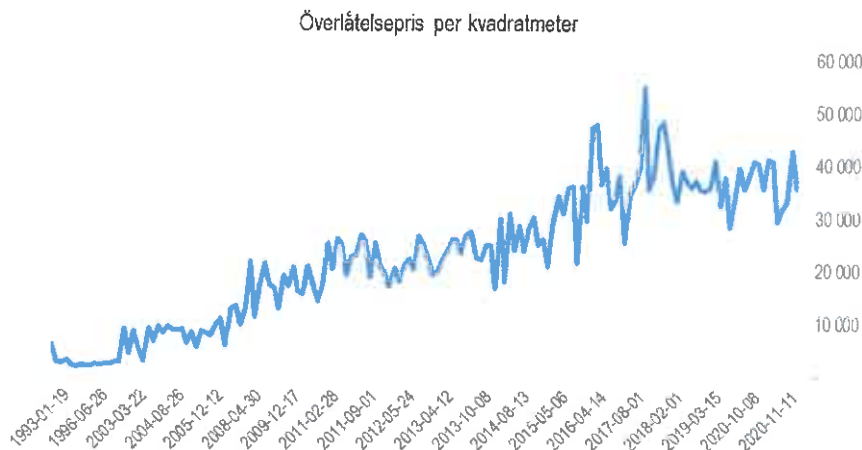
MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 230 medlemmar varav HSB Stockholm och Nacka kommun är medlemmar. Antalet medlemslägenheter var 172 st. Medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter eftersom fler än en medlem kan bo i en lägenhet. Varje lägenhet har dock endast en röst på föreningsstämman oavsett antal medlemmar i lägenheten.

Överlåtelse

Av föreningens medlemslägenheter har under året 13 st. överlåtits. Genomsnittligt kvadratmeterpris har varit 37 430 kr (35 314 under 2019) när bodelningar eller familjeöverlåtelse exkluderats. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare.



För medlemmarna i Brf. Nyckeln

Nyckeln.se är föreningens hemsida där medlemmar kan hitta uppdaterad information, länk till bokningssystemet, kontaktinformation för felanmälan (HSB) samt viktiga blanketter. **Nyckelnytt** är föreningens informationsblad som kommer ut någon/några gånger om året med aktuell information.

För Nyckelns boende ingår **bredband** i månadsavgiften. De boende har tillgång till bredband på 100/10 Mbit/s via ComHem. Även digital-TV (ComHems Medium-paket) ingår. Paketet inkluderar 20 kanaler, varav åtta är valfria.

För samtliga medlemmar i föreningen ingår den kollektiva försäkringen "**tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare**". Försäkringen säkerställer att föreningen skyddas mot skador som inte täcks av en vanlig hemförsäkring och/eller föreningens fastighetsförsäkring. Medlemmar måste dock teckna egen hemförsäkring.

Miljö och säkerhet

Styrelsen uppmanar föreningens medlemmar att tänka på miljö och säkerhet. Att källsortera sopor och att vara sparsam med vatten och värme bidrar inte bara till en bättre miljö, utan det går hand i hand med en bättre ekonomi för föreningen och dess medlemmar.

Föreningen har ett eget **grovsoprum som är öppet tre gånger i veckan** där medlemmar kan kasta grovsopor, glasförpackningar, metallförpackningar, hårdplastförpackningar och elektronikavfall. Nacka Kommun har också en återvinningsstation vid parkeringen vid busshållplatsen i Jarlaberg. Minst en gång om året, i samband med föreningens **städdag**, finns även möjlighet att bli av med större avfall.

Brandskyddsmyndighetens regler om att inte förvara föremål i trapphus och vinds- och källargångar innebär att föremål som förvaras felaktigt avlägsnas efter avisering, vilket i sin tur leder till ökade kostnader för föreningen. Det är lägenhetsinnehavaren som ansvarar för batteribyte i brandvarnare och styrelsen rekommenderar sina medlemmar att byta batteri en gång om året.

Det är också förbjudet att parkera bilar på innergårdarna. Detta för att underlätta för räddningsfordon som snabbt kan behöva komma till undsättning vid behov.

NA

BRF. NYCKELNS STYRELSE OCH VALBEREDNING

Styrelse	Position	Ansvarsområde	Period
Karin Larsson	Ledamot	Ordförande och ekonomi	2019-2021
Pär Pihlqvist	Ledamot	Vice ordförande	2020-2022
Anne-Marie Vannequé	Ledamot	Sekreterare	2019-2021
Margareta Jorg	Ledamot		2020-2022
Annette Hjärne	Ledamot		2019-2021
Ilya Kuzmin	Ledamot		2019-2021
Mikael Vestin	Ledamot		2019-2021
Heidi Grunden	Suppleant		2020-2021
Mattias Brunsberg	Suppleant		2020-2021
Thomas Guldmark	Suppleant		2020-2021

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter. Föreningens ordförande under året var Karin Larsson. Se i tabellen ovan för vilka ledamöter mandattiden avslutas vid kommande föreningsstämma.

Valberedning

Caroline Andersson Sammankallande
David Jungqvist

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. På stämman deltog 21 huvudägare samt gäster.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Återkommande teman under året har varit medlemsfrågor, Covid-19 pandemi, löpande och planerat underhåll, samt ekonomi. Styrelsen har också genomfört en digital budgetkonferens inför 2021.

Utöver styrelsemötena har styrelsen eller delar av styrelsen haft kontakt (telefonledes eller via mail) vid ett stort antal tillfällen och diskuterat särskilda, mer akuta ärenden.

Två styrelseledamöter är med i Jarlabergs samfällighet där garageunderhåll, sopsugs-anläggning, el-laddstolpar och säkerhet varit återkommande punkter på agendan under året.

STYRELSENS LÅNGSIKTIGA EKONOMIARBETE

Styrelsens ekonomiska arbete syftar till att bereda medlemmarna boende till så låg kostnad som möjligt samtidigt som fastigheternas framtida värde säkerställs. En god ekonomi som tål framtida utmaningar i form av både planerat och oplanerat underhåll samtidigt som medlemmarna kan vara trygga med en stabil, eller lägre, avgiftsnivå är centralt i arbetet.

Brf. Nyckeln använder den så kallade K2-metoden för avskrivningar i vilken renoveringar inte kan aktiveras i balansräkningen för att sedan skrivas av. Istället belastar samtliga renoveringar årets resultat de år de infaller. Det kan leda till ett varierande resultat för föreningen.

Föreningens låneskuld vid utgången av 2020 var SEK 85 984 743. Styrelsen arbetar med att uppnå bästa möjliga ränta på lånen, minska refinansieringsrisken samt att minska föreningens lånebörda när kassaflödet tillåter. Detta leder till en stabilare ekonomi för föreningen som då är mindre känslig för framtida räntehöjningar.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Styrelsen följer regler och förordningar som säkerställer att inte penningtvätt och ekonomiska oegentligheter sker. Föreningens ekonomiska förvaltning har sedan 2008-01-01 utförts av HSB Stockholm. HSB tillhandahåller en styrelsewebb där styrelsen kan administrera och följa föreningens ekonomiska transaktioner och ekonomi löpande.

Revisorer

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant

BoRevision
Anders Persson
Fredrik Egerström



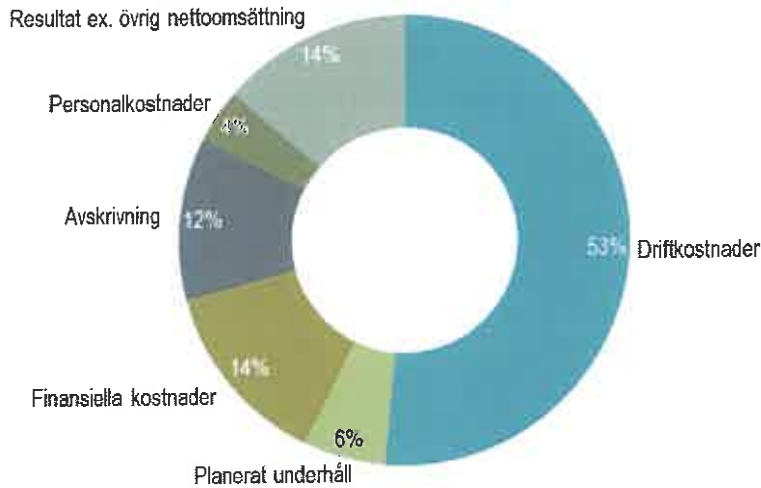
FÖRVALTNING OCH AVTAL

Föreningens leverantörer utvärderas löpande. När större avtal omförhandlas tas alltid flera offerter in för att säkerställa bästa alternativet för föreningen. Valet baseras på pris, kvalitet och hållbarhet. Leverantörer med hållbarhetstänk, både vad gäller miljö och arbetarnas rättigheter, värderas högre.

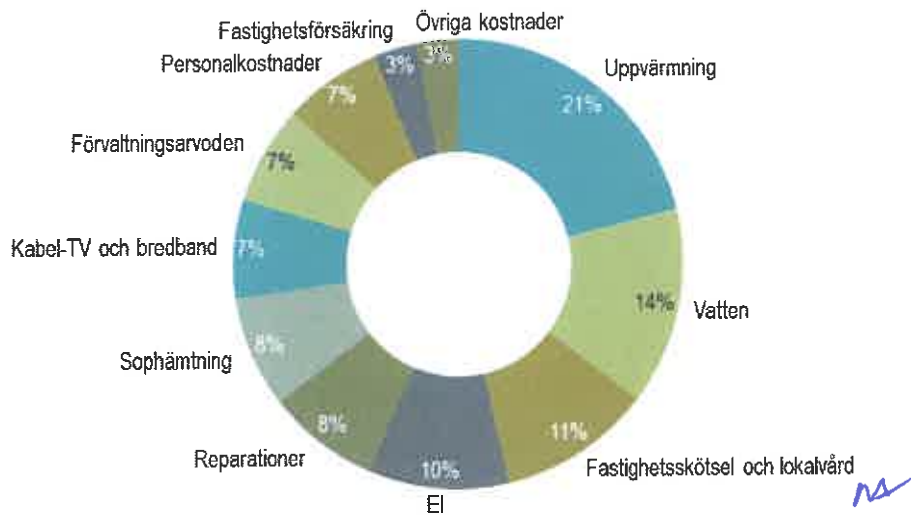
- | | |
|---|---------------------------|
| • Administrativ förvaltning | HSB |
| • Ekonomisk förvaltning | HSB |
| • Fastighetsskötsel byggnader | HSB |
| • Fastighetsskötsel mark | HSB |
| • Driftavtal | Nacka Drift & Skötsel |
| • Hisservice | Trygga Hiss |
| • El | Jämkraft och Nacka Energi |
| • Drift undercentral | Energimontage AB |
| • Städning (trapphus, tvättstugor och bastu) | DI-MAs |
| • Vatten | Nacka kommun |
| • Grovsopor | Suez |
| • Kreditupplysning | UC |
| • Värme | Stockholm Exergi |
| • Kabel-tv och bredband | ComHem |
| • Försäkring och tilläggsförsäkring (t.o.m 30/4 2020) | Protector Försäkring |
| • Försäkring och tilläggsförsäkring (fr.o.m 1/5 2020) | Folksam |
| • Takbesiktning | Nynäs Tak |
| • Låssystem | Säkerhetsintegrering AB |

NA

Hur fördelades årsavgiften 2020?



Hur fördelades driftkostnaderna 2020?



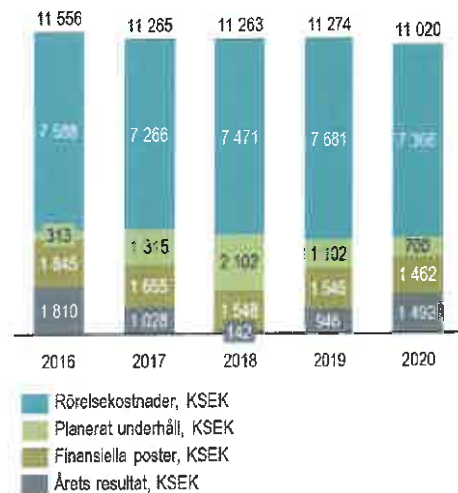
FLERÅRSÖVERSIKT

Fördelning av nettoomsättning

Under 2020 uppgick föreningens nettoomsättning till drygt 11 MSEK. Nettoomsättningen består av medlemmarnas årsavgifter, hyror för förråd, övriga intäkter samt avgifts- och hyresbortfall.

Av nettoomsättningen användes majoriteten av medlen till föreningens rörelsekostnader (såsom drift, underhåll, personalkostnader, avskrivningar och räntekostnader).

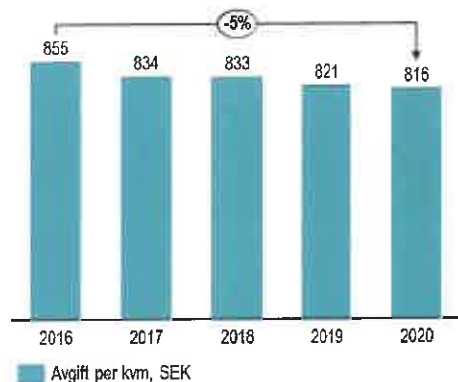
Vid årets slut hade föreningen en vinst på cirka 1.5 MSEK.



Årsavgift

Styrelsens ekonomiska arbete syftar till att bereda medlemmarna boende till så låg kostnad som möjligt samtidigt som fastigheternas framtida värde säkerställs. En god ekonomi som tål framtida utmaningar i form av både planerat och oplanerat underhåll samtidigt som medlemmarna kan vara trygga med en stabil, eller lägre, avgiftsnivå är centralt i arbetet.

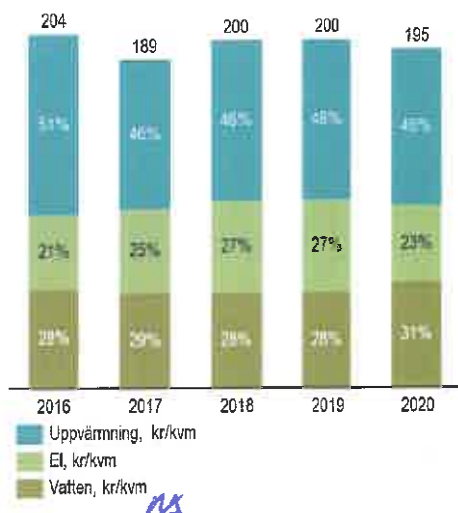
Sedan 2015 har avgifterna sänkts med 5%. (Årsavgift/kvm).



Energi: Uppvärmning, el och vatten

I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm.

Den totala årliga energikostnaden per kvadratmeter är 195kr/kvm. Knappt hälften av Nyckelns "energi-kostnader" utgörs av värme. Under 2020 ökade kostanden för vatten, vilket kan bero på att fler jobbar hemifrån under pandemin.



Sparande

En bostadsrättsförening bör ha ett "sparande" för att klara framtida renoveringsbehov. Beräkning för sparande; årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll som delas med bostadsytan.

Riktvärden:

Mycket bra = > 250 kr/kvm

Bra = 201 – 250 kr/kvm

Medel = 151 – 200 kr/kvm

Lågt = 100 – 150 kr/kvm

Mycket lågt = < 100 kr/kvm

Underhåll och amorteringsutrymme

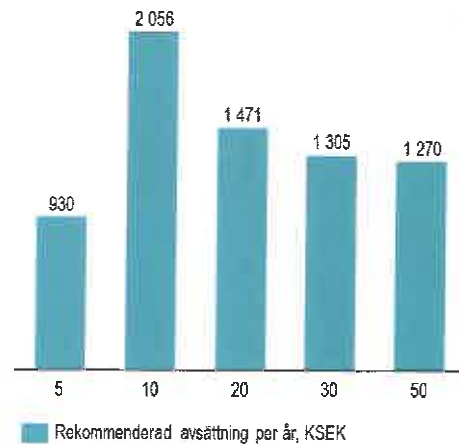
Föreningens underhåll och amorteringsutrymme är 32%. (Bör vara över 25%). Beräkning: Planerat underhåll + Avskrivningar + Årets resultat) / Nettoomsättning.



Underhållsbehov

Brf. Nyckeln har en långsiktig underhållsplan som visar vilka större investeringar som behöver göras under de närmaste 5, 10, 20, 30 samt 50 åren. I underhållsplanen ingår t.ex. fönster, tak och m.m.

Styrelsen siktar på att investera i planerat underhåll i linje med de avskrivningar som görs. D.v.s. renoveringar runt 1 300 KSEK per år. Detta motsvarar också det långsiktiga renoveringsbehovet.



Skuldsättning

Styrelsen siktar på att löpande betala av lån och ha en stark finansiell position. Då byggnaderna byggdes i slutet av 1980-talet så har föreningen en historia av hög belåning. De senaste fem åren har lånen minskat med 8%. Målet är att komma ned till en belåningsgrad under 5000 kr/kvm så snart det är möjligt, utan att ge avkall på underhåll eller att höja avgifterna.

Riktvärden:

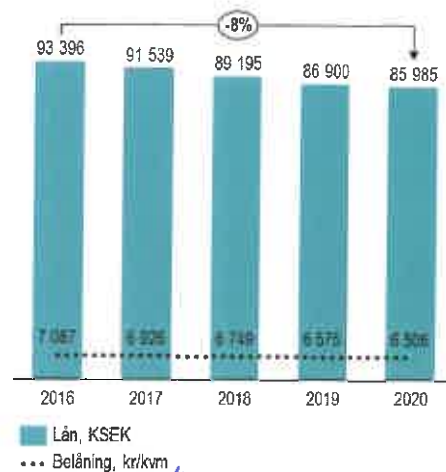
Mycket lågt = < 2 000 kr/kvm

Lågt = 2 000 – 4 999 kr/kvm

Medel = 5 000 – 9 999 kr/kvm

Högt = 10 000 – 14 999 kr/kvm

Mycket högt = > 15 000 kr/kvm



Räntekänslighet

Räntekänsligheten visar hur mycket kostnaderna ökar om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet.

Riktvärden:

Mycket låg = < 4%

Låg = 4 < 7%

Medel = 7 < 10%

Hög = 10 < 20%

Mycket hög = > 20%

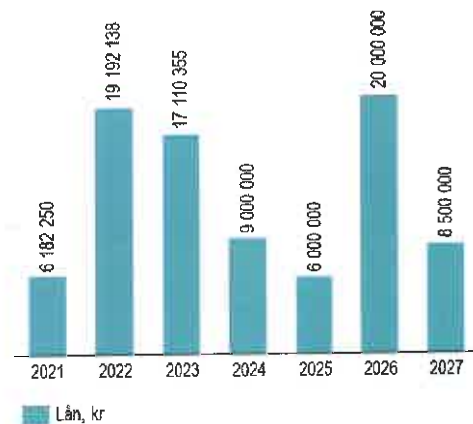
Brf. Nyckeln har en räntekänslighet på 8%. Styrelsen jobbar aktivt med att binda om lån på långa löptider vilket säkerställer att eventuella kortsiktiga räntehöjningar inte kommer att påverka avgiftsnivån negativt de kommande åren.



Förfallstruktur för lån och genomsnittsränta

Styrelsen arbetar aktivt för att binda om lån på långa löptider för att säkerställa att budgeten håller och att ränteändringar inte påverkar avgiftsnivån negativt.

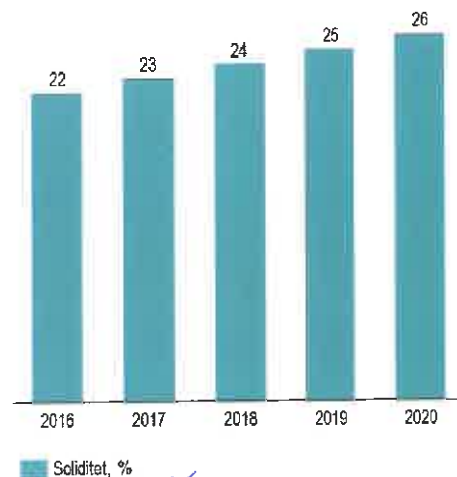
För 2020 var Brf. Nyckelns genomsnittsränta 1.7%.



Soliditet

Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Jämförbarheten mellan föreningar är dock inte alltid relevant, men trenden kan ge en god indikation på hur stark föreningens ekonomi är. Soliditet är eget kapital delat med totalt kapital.

För Brf. Nyckeln har soliditeten ökat i takt med att en allt större andel av lånen är återbetalda.



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 523 036	1 442 975	3 516 965	10 722 650	946 096
Reservering till fond 2020			1 270 000	- 1 270 000	
lanspråktagande av fond 2020			699 629	699 629	
Balanserad i ny räkning				946 096	946 096
Årets resultat					1 492 091
Belopp vid årets slut	12 523 036	1 442 975	4 087 336	11 098 376	1 492 091

FÖRSLAG TILL RESULTATSDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	11 668 747
Årets resultat	1 492 091
Reservering till underhållsfond	- 1 270 000
lanspråktagande av underhållsfond	699 629
Summa till stämmans förfogande	12 590 467

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	12 590 467
-------------------------	------------

Slutord

Styrelsens ledamöter och suppleanter tackar alla medlemmar för förtroendet som visats under det gångna verksamhetsåret. Vidare vill styrelsen tacka valberedningen, internrevisorerna samt alla medlemmar som hjälpt till under året. Vi välkomnar alla medlemmar som vill hjälpa till framöver. Vi vill också tacka samtliga avtalspartners för ett gott samarbete som gjort det möjligt för styrelsen att genomföra sina arbetsuppgifter.



**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 019 978	11 274 125
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 253 295	-7 010 569
Övriga externa kostnader	Not 3	-115 746	-96 269
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-412 388	-391 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 276	-1 284 276
Summa rörelsekostnader		-8 065 706	-8 783 034
Rörelseresultat		2 954 272	2 491 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 109	1 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 464 290	-1 546 712
Summa finansiella poster		-1 462 181	-1 544 994
Årets resultat		1 492 091	946 096

AS

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>113 727 793</u>	<u>115 012 069</u>
		113 727 793	115 012 069
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>5 500</u>	<u>5 500</u>
		5 500	5 500
Summa anläggningstillgångar		<u>113 733 293</u>	<u>115 017 569</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 995	1 852
Övriga fordringar	Not 9	4 135 560	2 621 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>436 088</u>	<u>380 690</u>
		4 578 643	3 003 617
Kassa och bank	Not 11	60 319	64 731
Summa omsättningstillgångar		<u>4 638 962</u>	<u>3 068 348</u>
Summa tillgångar		<u>118 372 255</u>	<u>118 085 918</u>

12

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

13 966 011

13 966 011

Yttre underhållsfond

4 087 336

3 516 965

18 053 34717 482 976*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

11 098 376

10 722 650

Årets resultat

1 492 091

946 096

12 590 46711 668 747

Summa eget kapital

30 643 81429 151 723**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

78 890 64485 984 752

78 890 644

85 984 752

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

7 094 100

915 593

Leverantörsskulder

198 160

624 870

Skatteskulder

41 369

28 001

Övriga skulder

Not 14

43 501

1 644

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 460 6671 379 335

8 837 798

2 949 443

Summa skulder

87 728 44288 934 195**Summa eget kapital och skulder****118 372 255****118 085 918**

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 492 091	946 096
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 284 276	1 284 276
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 776 367	2 230 373
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 518	18 716
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-290 153	291 407
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 425 697	2 540 496
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-915 601	-2 294 704
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-915 601	-2 294 704
Årets kassaflöde	1 510 096	245 792
Likvida medel vid årets början	2 668 616	2 422 825
Likvida medel vid årets slut	4 178 713	2 668 616

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

N



Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,06% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5-6,67% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 101 317 068 kr.

ns

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 785 362	10 846 242
Hyror	154 900	178 800
Övriga intäkter	93 616	265 896
Bruttoomsättning	<u>11 033 878</u>	<u>11 290 938</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 900	-15 650
Hyresförluster	0	-1 163
	11 019 978	11 274 125
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	642 191	754 858
Reparationer	447 909	649 001
El	577 284	737 164
Uppvärmning	1 194 243	1 268 220
Vatten	801 865	721 452
Sophämtning	433 123	360 490
Fastighetsförsäkring	187 195	171 183
Kabel-TV och bredband	422 793	422 879
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	415 930	400 890
Förvaltningsarvoden	398 198	376 972
Övriga driftkostnader	32 936	45 491
Planerat underhåll	699 629	1 101 969
	6 253 295	7 010 569
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 620	10 641
Administrationskostnader	47 226	25 003
Extern revision	20 625	20 000
Konsultkostnader	0	40 625
Medlemsavgifter	2 276	0
	115 746	96 269
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	312 186	296 168
Revisionsarvode	18 920	17 721
Sociala avgifter	76 453	69 645
Övriga personalkostnader	4 829	8 386
	412 388	391 920
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 587	685
Övriga ränteintäkter	522	1 033
	2 109	1 718
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 464 102	1 545 549
Övriga räntekostnader	188	1 163
	1 464 290	1 546 712

A

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 536 516	126 536 516
Ingående anskaffningsvärde mark	7 067 000	7 067 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 603 516	133 603 516
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 591 446	-17 307 170
Årets avskrivningar	-1 284 276	-1 284 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 875 722	-18 591 446
Utgående redovisat värde	113 727 793	115 012 069
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 667 000	144 667 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	109 000 000	109 000 000
Summa taxeringsvärde	253 667 000	253 667 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 500	5 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 500	5 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Insats i SBC	5 000	5 000
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	17 167	17 190
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 118 357	2 603 849
Placeringskonto HSB Stockholm	36	36
	4 135 560	2 621 075
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	436 088	380 690
	436 088	380 690
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	0	4 412
SBAB	60 256	60 256
Swedbank	63	63
	60 319	64 731

AA

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Villkorsändr dag	Belopp		
SBAB	17474618	2,04%	2024-09-16	9 000 000	0
SBAB	17474650	2,11%	2025-06-09	6 000 000	0
SBAB	17474669	0,90%	2022-05-10	5 348 689	25 995
SBAB	19751007	1,46%	2026-05-11	20 000 000	0
SBAB	19751066	1,29%	2022-01-12	9 845 246	45 855
SBAB	19751090	0,84%	2021-12-09	5 600 000	0
SBAB	21021040	1,82%	2023-04-06	17 110 355	600 000
SBAB	21021075	2,67%	2027-01-21	8 500 000	0
SBAB	24512509	0,89%	2021-01-18	582 250	9 995
Swedbank	2755273782	1,60%	2022-04-25	3 998 203	240 000
				85 984 743	921 845
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				81 375 518
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				78 890 644
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			122 448 000	122 448 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			7 094 100	915 593
				7 094 100	915 593
Not 14	Övriga skulder				
	Inre fond			1 644	1 644
	Källskatt			41 857	0
				43 501	1 644
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			11 395	10 737
	Förutbetalda hyror och avgifter			893 425	825 675
	Övriga upplupna kostnader			555 847	542 923
				1 460 667	1 379 335

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

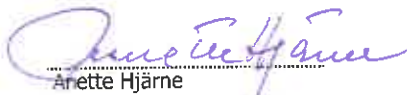
Noter

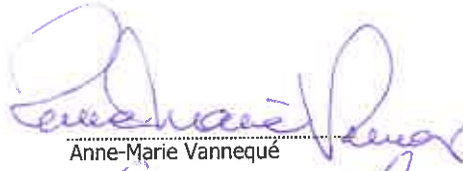
2020-12-31 2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

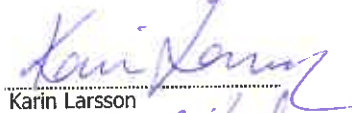
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

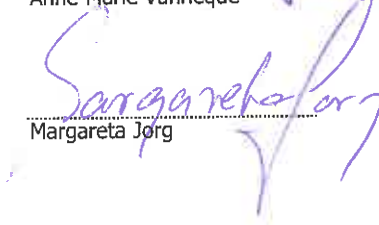
Stockholm, den 28/3 2021


Arette Hjärne

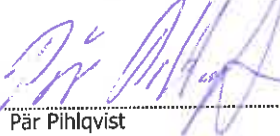

Anne-Marie Vanneque


Ilya Kuzmin

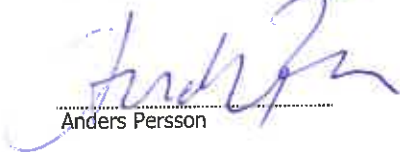

Karin Larsson


Margareta Jörg


Mikael Vestin


Pär Pihqvist

Vår revisionsberättelse har 2021-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


Anders Persson


Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyckeln i Nacka, org.nr. 716418-6871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sockholm den 28/4-2021



.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Anders Persson
Av föreningen vald revisor