



Foto: Stefan Oscarsson/N, carib@bredband.net

Årsredovisning 2017

Brf. Nyckeln i Nacka (716418-6871)

Kallelse till Brf. Nyckelns föreningsstämma

Datum: Onsdagen den 18 april 2018

Tidpunkt: 19:00

Lokal: Gårdshuset på gård 5 Diligensvägen 38-72

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare för stämman
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 anmälda ärenden
14. Fråga om arvoden
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av extern revisor
18. Val av valberedning
19. Val av tid och plats då stämmoprotokollet skall hållas tillgängligt hos föreningens medlemmar
20. Övriga frågor
 - *Jämförelse Jarlaberg*
 - *Gränsdragningslista*
21. Stämmans avslutande

VÄLKOMMEN!

Fullmakt

Röstning 16 §

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.

Ombud och biträde 17 §

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Annan medlem får vara ombud och samtidigt utöva sin egen rösträtt.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Ombud och biträde får vara även annan än medlemmens make, sambo eller annan medlem.

Ort:.....

Datum:.....

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren.....

Lägenhetsnummer i brf Nyckeln.

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

.....

(Namnförtydligande)

Fullmakten behöver inte vara bevitnad

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31.

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 2015-05-18.

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. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt tilläggsförsäkring för bostadshavare.

Nyckeln uppfyller kravet på energideklaration och erhöll denna den 16 januari 2009. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme från Fortum samt egna värmepumpar och värmeåtervinning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 10 flerbostadshus i 3 till 7 våningar och 25 småhus. Fastigheternas värdeår är 1988. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 216 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

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 övernattningslägenhet.

Gemensamhetslokaler, bastu, tvättstuga och övernattningslägenhet 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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÅKENSKAPSÅRET

- Avgift
Fr.o.m januari 2017 sänktes avgifterna med 3%.
- Inbrott och säkerhet
Från att ha varit en mycket förskonad förening vad avser inbrott hade föreningen fem inbrott under 2017. Två av dem i förråd. Följden av detta blev investering i ökat skalskydd samt en anordnad säkerhetskväll där medlemmarna informerades om aktuell status och möjligheter till ytterligare ökad säkerhet.
- Varmvatten
Under hösten meddelande flera bostadsrätthavare på gård 6 att de hade problem med varmvatten. Flera undersökningar och besiktningar genomfördes, vilket blev både en dyr och tidskrävande process. Ett fåtal trasiga blandare har sedan dess bytts ut. Då vissa medlemmar fortfarande upplever variation i varmvattnet finns det förmodligen fler blandare och/eller handdukstorkar som bör bytas ut. Utredningen fortsätter.
- Nya avtal med HSB
Samtliga avtal med HSB sades upp för omförhandling under året och efter många möten och diskussioner minskade föreningens kostnader för fastighetsförvaltning, markförvaltning, administration och ekonomi med cirka 46 000kr per år. Avtalen med HSB löper nu fram till 2020.
- Personhissar
Föreningen har under slutfört byte av två hissar (av totalt nio) under året. Livslängden på hissarna är vanligen runt 30 år.
- Stamspolning
Stamspolning genomfördes under året.
- Rättslig tvist
På grund av en rättslig tvist med en medlem vad gäller anspråk på föreningens gemensamma mark fick föreningen höga rättskostnader. Styrelsen önskar påminna alla medlemmar att vi alla är medlemmar i en förening, vilket innebär att samarbete och efterlydnad av föreningens stadgar gynnar alla.
- Takbyte
På grund av vattenskada på Diligensvägen 70 beslutade styrelsen att byta tak på den delen av huset som är drabbad. Arbetet påbörjades 2017 men kommer att slutföras 2018.
- Ventilationsrengöring
Arbete med ventilationsrengöring påbörjades 2017 och slutfördes våren 2018.

Kommande underhåll

- Tak
Styrelsen har fortsatt åsikten att det inte är nödvändigt med hel takrenovering och säkerställer att taken är i gott skick genom återkommande besiktningar. Om/när delar av taken behöver bytas kommer detta genomföras på de delar som kräver reparation.
- 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 inom de närmaste åren.
- Mjukfogar
Besiktning genomförd 2015 med gott resultat och fogarna behöver inte bytas ut på uppskattningsvis fem år (2020).
- Skärmtak
Läget är inte kritiskt, men det finns planer på att byta ut skärmtaken över balkonger och ingångar vid tillfälle.

Tidigare genomfört underhåll

- 2017 – Hiss på Diligensvägen 34 och 72 utbytt.
- 2016 – Nya vitvaror på gårdshuset 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.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-19. På stämman deltog 28 huvudägare samt gäster.

Styrelse	Position	Ansvarsområde	Mandatperiod
Karin Larsson	Ledamot	Ordförande och ekonomi	2017-2019
Ronny Henriksson	Ledamot	Vice ordförande	2016-2018
Anne-Marie Vannequé	Ledamot	Sekreterare	2017-2019
Margareta Jorg	Ledamot		2016-2018
Pär Pihlqvist	Ledamot		2017-2018
Mikael Vestin	Ledamot		2017-2019
Annette Hjärne	Suppleant		2016-2018
Kjell Winqvist	Suppleant		2017-2019

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter. Föreningens ordförande under året var Karin Larsson. Vid ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för följande ordinarie ledamöter; Ronny Henriksson, Margareta Jorg och Pär Pihlqvist. För suppleanter går mandattiden ut för Annette Hjärne.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Återkommande teman under året har varit varm/kallvatten, diskussioner kring gränsdragningslista och därav följande rättsliga tvist, inbrott och säkerhet, nya förvaltningsavtal, ekonomi samt planerat underhåll (takrenovering).

Utöver de vanliga styrelsemötena har styrelsen eller delar av styrelsen träffats vid ett stort antal tillfällen och diskuterat särskilda ämnen, tex förvaltarmöten och marksyn med HSB och möten med leverantörer, samt haft löpande kontakt via telefon och e-mail. Styrelsen har också arrangerat en konferens i samband med budgetarbetet för 2018 i föreningens lokaler.

Två styrelseledamöter är också med i Jarlabergs samfällighet där uthyrning eller försäljning av lokal "Fyrspannsvägen 1" samt garageunderhåll och säkerhet varit återkommande punkter på agendan.

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, utan istället belastar samtliga renoveringar årets resultat i de år de infaller. Det kan leda till ett varierande resultat för föreningen.

Föreningens låneskuld vid utgången av 2017 är SEK 91 539 177. 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 och dess medlemmar som då är mindre känslig för framtida räntehöjningar.

Ekonomisk förvaltning

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	BoRevision
Ordinarie Intern	Anders Persson
Suppleant	Ove Moström

Valberedning

Jan Wahlman	Sammanställande
Britt-Marie Carlgren	

Förvaltning och avtal

• Administrativ förvaltning	HSB
• Ekonomisk förvaltning	HSB
• Fastighetsskötsel byggnader	HSB
• Fastighetsskötsel mark	HSB
• Hisservice	Trygga Hiss
• El	Jämtkraft
• Drift undercentral	Energimontage AB
• Städning av trapphus, tvättstugor och bastulokaler	DI-MAs Bygg- o Fastighetsservice AB
• Vatten	Nacka kommun
• Grovsopor	Sita Sverige
• Kreditupplysning	UC
• Värme	Fortum
• Kabel-tv och bredband	ComHem
• Försäkring och tilläggförsäkring	Protector Försäkring
• Takbesiktning	Södertörns Plåt
• Låssystem	Säkerhetsintegrering AB (Aptus)

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 222 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 8 st. överlåtits. Genomsnittligt kvadratmeterpris har varit 42 326 kr 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 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.
- 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 uppmuntrar 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 återvinningstation vid Tempo i Jarlaberg. Två gånger om året, i samband med föreningens **städdagar**, finns även möjlighet att bli av med större avfall.

Brandskydds-myndighetens 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.

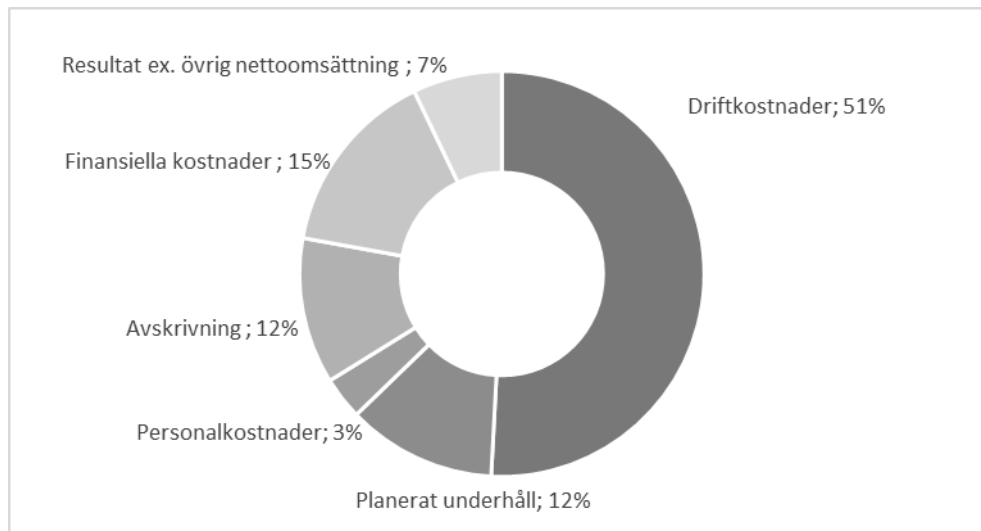
FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning, KSEK	11 834	11 994	11 937	11 556	11 265
Resultat efter finansiella poster, KSEK	1 077	645	727	1 810	1 028
Årsavgift*, kr/kvm	882	882	881	855	834
Drift**, kr/kvm	372	389	449	434	424
Planerat underhåll, kr/kvm	117	112	110	24	100
Belåning, kr/kvm	7 787	7 535	7 471	7 067	6 926
Soliditet, %	18%	18%	19%	22%	23%

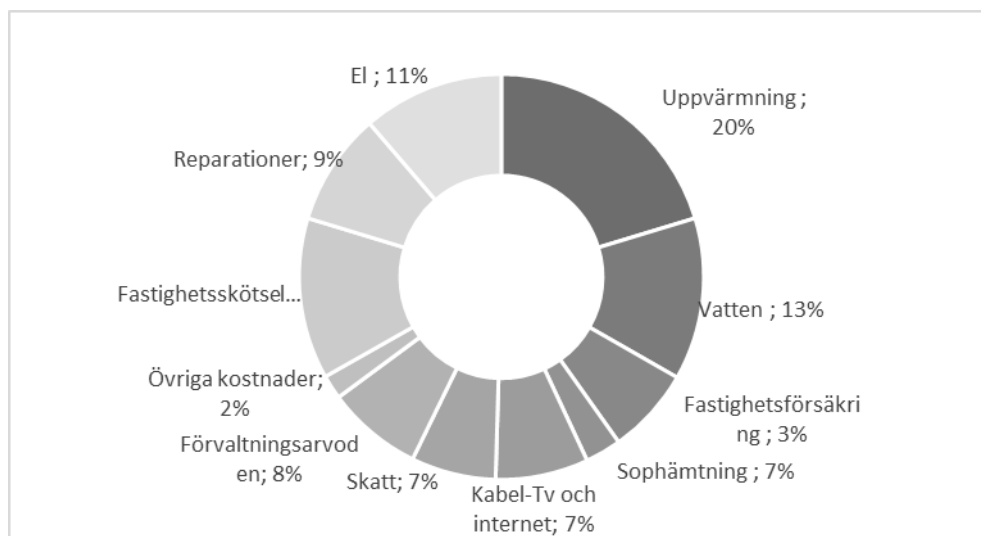
**Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna.*

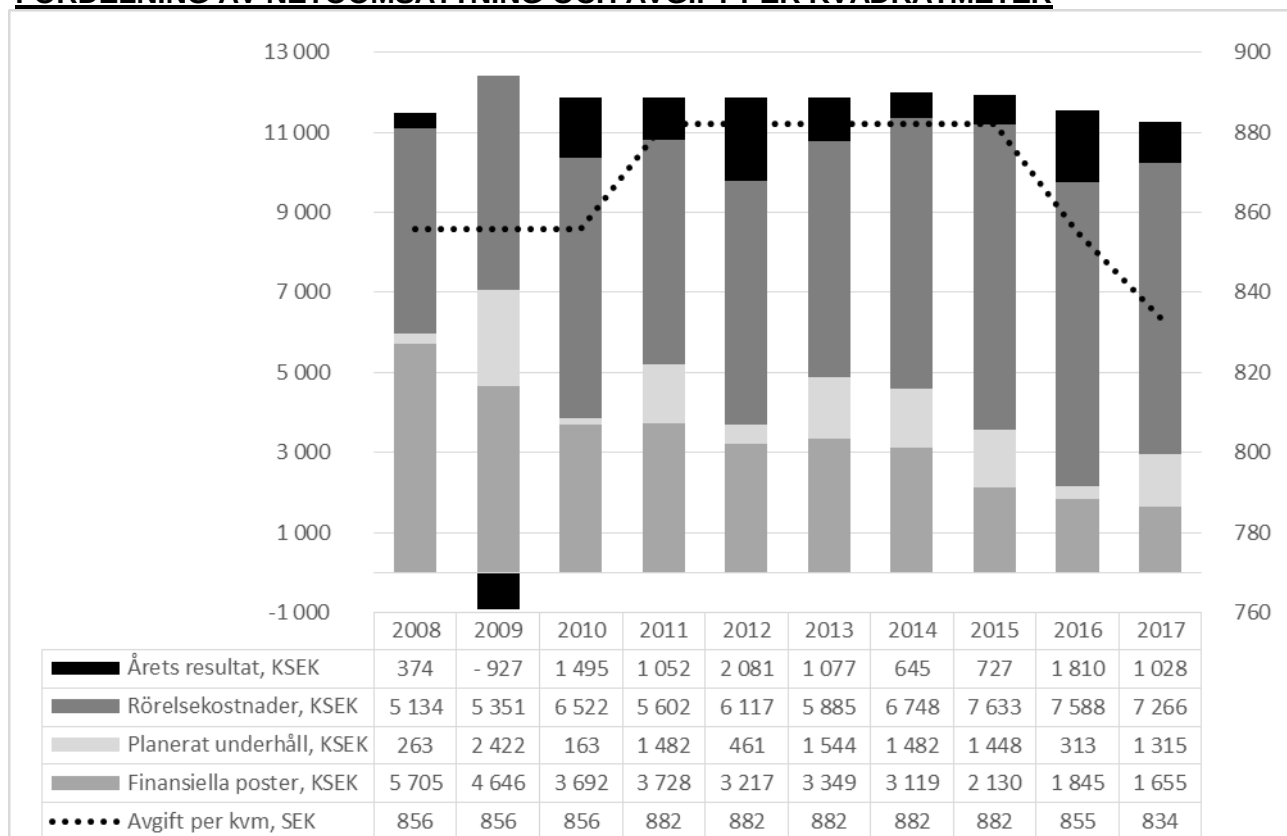
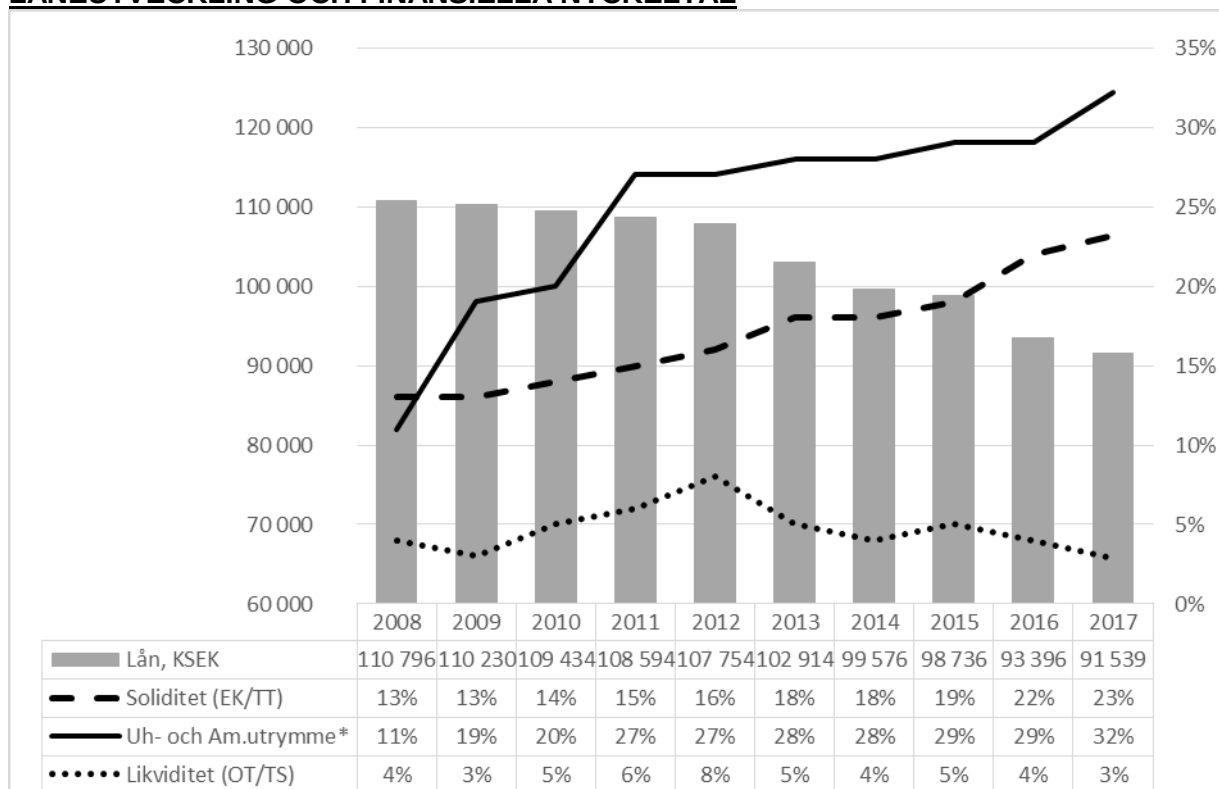
***Driftkostnaden exklusive skatt och planerat underhåll. Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftkostnader*

Hur fördelades årsavgiften 2017?



Hur fördelades driftkostnaderna 2017?



FÖRDELNING AV NETOOMSÄTTNING OCH AVGIFT PER KVADRATMETER**LÅNEUTVECKLING OCH FINANSIELLA NYCKELTAL**

* Underhåll och amorteringsutrymme bör vara över 25%.

Beräkning: (Planerat underhåll + Avskrivningar + Årets resultat) / Nettoomsättning.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	11 264 759
Rörelsekostnader	- 8 581 143
Finansiella poster	- 1 655 471
Årets resultat	1 028 145

Planerat underhåll	1 315 084
Avskrivningar	1 284 328
Årets sparande	3 627 557
Årets sparande per kvm total yta	274

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång, SEK	12 523 036	1 442 975	5 113 053	6 147 063	1 809 660
Reservering till fond 2017			907 000	- 907 000	
Reservering till fond 2016			1 060 000	- 1 060 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			- 1 315 084	1 315 084	
Ianspråkstagande av fond 2016			- 1 482 490	1 482 490	
Balanserad i ny räkning				1 809 660	- 1 809 660
Årets resultat					1 028 145
Vid årets slut, SEK	12 523 036	1 442 975	4 282 479	8 787 297	1 028 145

FÖRSLAG TILL RESULTATSDISPOSITION**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	8 787 297
Årets resultat	1 028 145
	9 815 442

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	8 379 213
Årets resultat	1 028 145
Reservering till underhållsfond	-907 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 315 084
Summa till stämmans förfogande	9 815 442

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	9 815 442
--------------------------------	------------------

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**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 264 759	11 555 862
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 845 369	-6 047 213
Övriga externa kostnader	Not 3	-76 985	-214 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-374 460	-354 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 328	-1 284 328
Summa rörelsekostnader		-8 581 143	-7 900 971
Rörelseresultat		2 683 616	3 654 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 271	3 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 666 742	-1 849 131
Summa finansiella poster		-1 655 471	-1 845 230
Årets resultat		1 028 145	1 809 660

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>117 580 622</u>	<u>118 864 950</u>
		117 580 622	118 864 950
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>5 500</u>	<u>5 500</u>
		5 500	5 500
Summa anläggningstillgångar		<u>117 586 122</u>	<u>118 870 450</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 862	8 996
Övriga fordringar	Not 9	1 838 851	1 983 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>184 550</u>	<u>399 108</u>
		2 031 262	2 391 856
Kassa och bank	Not 11	1 443 499	1 433 747
Summa omsättningstillgångar		<u>3 474 762</u>	<u>3 825 604</u>
Summa tillgångar		<u>121 060 884</u>	<u>122 696 054</u>

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 966 011	13 966 011
Yttre underhållsfond		4 282 479	5 113 053
		<u>18 248 490</u>	<u>19 079 064</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 787 297	6 147 063
Årets resultat		1 028 145	1 809 660
		<u>9 815 442</u>	<u>7 956 723</u>
Summa eget kapital		<u>28 063 931</u>	<u>27 035 786</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	90 671 841	92 548 824
		<u>90 671 841</u>	<u>92 548 824</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	867 336	847 254
Leverantörsskulder		186 573	632 217
Skatteskulder		3 086	0
Övriga skulder	Not 15	54 805	367 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 213 312	1 263 993
		<u>2 325 112</u>	<u>3 111 444</u>
Summa skulder		<u>92 996 953</u>	<u>95 660 268</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>121 060 884</u>	<u>122 696 054</u>

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 028 145	1 809 660
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 284 328	1 284 328
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 312 473	3 093 988
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	275 920	-20 891
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-806 414	-88 198
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 781 979	2 984 899
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 856 901	-5 340 000
Inbetalda insatser	0	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 856 901	-3 840 000
Årets kassaflöde	-74 922	-855 101
Likvida medel vid årets början	3 339 836	4 194 938
Likvida medel vid årets slut	3 264 914	3 339 836

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



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

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.

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 1 315 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 22 % 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.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 017 046	11 303 640
Hyror	96 700	108 650
Övriga intäkter	172 264	161 372
Bruttoomsättning	11 286 010	11 573 662
Avgifts- och hyresbortfall	-21 250	-17 800
	11 264 760	11 555 862
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	720 222	653 196
Reparationer	504 436	729 221
El	633 215	565 519
Uppvärmning	1 137 909	1 370 115
Vatten	724 598	752 250
Sophämtning	386 752	267 709
Fastighetsförsäkring	161 124	164 788
Kabel-TV och bredband	422 249	393 571
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	379 725	365 410
Förvaltningsarvoden	428 317	440 738
Övriga driftkostnader	31 739	32 061
Planerat underhåll	1 315 084	312 635
	6 845 369	6 047 213
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	5 138
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 601	5 203
Administrationskostnader	43 671	93 096
Extern revision	16 713	16 263
Konsultkostnader	15 000	94 800
	76 985	214 500
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	268 801	265 800
Revisionsarvode	17 720	17 720
Sociala avgifter	71 267	71 410
Övriga personalkostnader	16 672	0
	374 460	354 930
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	651	793
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	36
Ränteintäkter skattekonto	30	604
Övriga ränteintäkter	10 590	2 468
	11 271	3 901
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 666 742	1 849 113
Övriga räntekostnader	0	18
	1 666 742	1 849 131

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade 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			
Ingående avskrivningar	-14 738 565	-13 454 237			
Årets avskrivningar	-1 284 328	-1 284 328			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 022 893	-14 738 565			
Utgående redovisat värde	117 580 622	118 864 950			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 314 000	120 314 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	78 500 000	78 500 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	198 814 000	198 814 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	5 500	5 500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 500	5 500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	17 436	70 184			
Skattefordran	0	7 479			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 821 379	1 906 053			
Placeringskonto HSB Stockholm	36	36			
	1 838 851	1 983 752			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	184 550	399 108			
	184 550	399 108			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	3 791	3 362			
SBAB	1 439 645	1 430 322			
Swedbank	63	63			
	1 443 499	1 433 747			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 523 036	1 442 975	5 113 053	6 147 063	1 809 660
Resultatdisposition			-830 574	2 640 234	-1 809 660
Årets resultat					1 028 145
Belopp vid årets slut	12 523 036	1 442 975	4 282 479	8 787 297	1 028 145

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter		2017-12-31	2016-12-31				
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	17474618	2,04%	2024-09-16	9 000 000	0	
	SBAB	17474650	3,45%	2018-06-15	6 000 000	0	
	SBAB	17474669	0,60%	2018-06-27	5 415 356	19 872	
	SBAB	19751007	2,14%	2019-06-27	20 000 000	0	
	SBAB	19751066	0,74%	2019-01-17	9 962 875	35 072	
	SBAB	19751090	1,21%	2020-12-09	5 600 000	0	
	SBAB	21021040	0,58%	2018-03-14	20 350 000	600 000	
	SBAB	21021075	2,67%	2027-01-20	8 500 000	0	
	SBAB	24512509	0,75%	2019-01-16	1 992 743	7 628	
	Swedbank	2755273782	1,60%	Rörligt 3 mån	4 718 203	240 000	
					91 539 177	902 572	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					90 636 605	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					87 026 317	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					122 448 000	122 448 000
Not 14	Övriga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					902 572	847 254
						902 572	847 254
Not 15	Övriga skulder						
	Inre fond					0	345 451
	Källskatt					53 161	28 941
	Övriga kortfristiga skulder					1 644	-6 413
						54 805	367 979
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					16 487	31 753
	Förutbetalda hyror och avgifter					769 106	682 602
	Övriga upplupna kostnader					427 719	549 638
						1 213 312	1 263 993
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						



Org Nr: 716418-6871

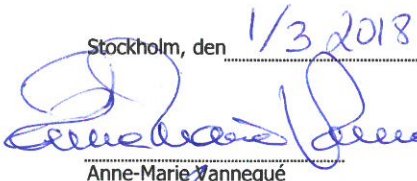
Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

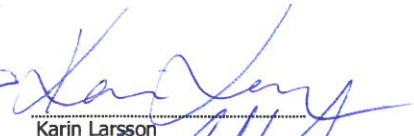
Noter

2017-12-31

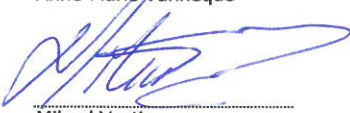
2016-12-31

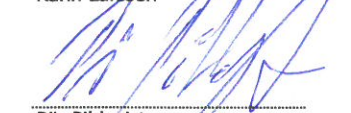
Stockholm, den 1/3 2018

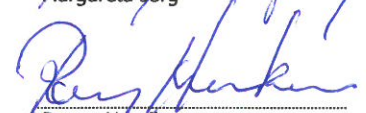

Anne-Marie Vannequé


Karin Larsson


Margareta Jörg


Mikael Vestin

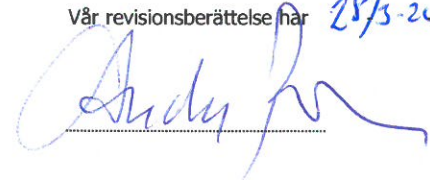

Pär Pihlqvist


Ronny Henriksson

Vår revisionsberättelse har

28/3-2018

lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


OLA TRANE
REVISOR
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Till Revisorn i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka
Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Nyckeln i Nacka för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

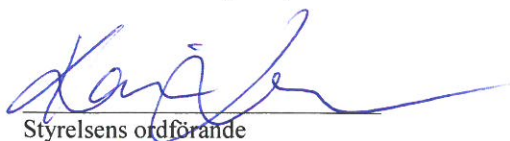
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefri bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 28/3 2018

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka


Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka, org.nr. 716418–6871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyckeln i Nacka för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisorssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Stockholm den 28/3 2018

BoRevision AB

Förtroendevald revisor

