



# Årsredovisning 2019

Brf. Nyckeln i Nacka (716418-6871)

Foto: Inger Kier





# Kallelse till Brf. Nyckelns föreningsstämma

**Datum:** Måndagen den 15 juni 2020

**Tidpunkt:** 19:00

**Röstning:** På grund av rådande omständigheter kring Covid-19 kommer våra medlemmar kunna 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 fysiskt, 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) Fysiskt:** Gårdshuset på gård 6, Diligensvägen 2-34.  
*OBS! Begränsat antal platser. Vid önskan om att medverka fysiskt ser vi gärna att endast en medlem per lägenhet närvarar.*

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

**4) 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 fysiskt, digitalt eller telefonledes krävs anmälan. Denna kan göras brevledes till styrelsens brevlåda på Diligensvägen 72 nb, alternativt via mail till [styrelsen@nyckeln.se](mailto:styrelsen@nyckeln.se). Anmälan ska innehålla:

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

**Mat och dryck:** Kommer inte att serveras denna gång av säkerhetsskäl.

**Dagordning:** Se nästa sida

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
  - a. *Val av ordförande kommer att ske på plats*
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare för stämman
  - a. *Val av protokollförare för stämman kommer att ske på plats*
4. Godkännande av röstlängd
  - a. *Godkännande av röstlängd kommer att ske på plats*
5. Fastställande av dagordning
  - a. *Fastställande av dagordning kommer att ske på plats*
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
  - a. *Val av justerare kommer att ske på plats*
7. Fråga om kallelse behörigen skett
  - a. *Frågan kommer att ställas på plats*
8. Styrelsens årsredovisning
  - a. *Årsredovisningen presenteras på plats, digitalt och över telefon*
9. Revisorernas berättelse
  - a. *Se revisionsberättelsen i årsredovisningen*
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
  - a. *Revisorerna föreslår att fastställa resultaträkning och balansräkning*
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - a. *Revisorerna föreslår att godkänna föreningens vinst enligt fastställd balansräkning*
12. Beslut om fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
  - a. *Revisorerna föreslår att ge ansvarsfrihet till styrelsen*
13. Av styrelsen eller medlemmar anmälda ärenden
  - a. *Styrelsen föreslår att avslå motionen "Legionella anmodan"*
  - b. *Styrelsen föreslår att bifalla motionen "Ändring av stadgar"*

14. Fråga om arvoden

- a. *Förslaget är att arvoden lämnas oförändrade*

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

- a. *Valberedningens förslag:*

- i. *Omval för Margareta Jorg, ledamot, för två år*
- ii. *Omval för Pär Pihlqvist, ledamot, för två år*
- iii. *Nyval för Mattias Brunsberg, suppleant, för ett år*
- iv. *Nyval för Heidi Grunden, suppleant, för ett år*
- v. *Nyval för Thomas Guldmark, suppleant, för ett år*
- vi. *Nyval för Kjell Winqvist, suppleant, för ett år*
- vii. *Ändring av funktion för Mikael Westin, från suppleant till ledamot, för ett år*
- viii. *Övriga ledamöter i styrelsen är redan valda för kommande period. Ronny Henriksson har avböjt omval.*

16. Val av revisorer och suppleanter

- a. *Valberedningens förslag:*

- i. *Anders Persson, internrevisor*
- ii. *Fredrik Egerström, suppleant*

17. Val av extern revisor

- a. *Valberedningens förslag:*

- i. *BoRevision*

18. Val av valberedning

- a. *Val av valberedning kommer att ske på plats*

19. Val av tid och plats då stämmoprotokollet skall hållas tillgängligt hos föreningens medlemmar

- a. *Beslut om tid och plats kommer att fattas på plats*

20. Övriga frågor

21. Stämmans avslutande

**VÄLKOMMEN!**

## MOTION #1 Legionella anmodan

Niklas Grop, Diligensvägen 56 har lämnat följande motion:

*"BAKGRUND: Av våra 172 medlemmar har flera (men långt ifrån 75% av alla) fått en anmodan om att du som medlem skall bekosta justering av VVS installation som kan kopplas till föreningens problem med legionella. Styrelsen hävdar att dom har laglig grund till att ställa medlemmarna som ansvariga för att justera installationen av handdukstorkarna enligt följande: "Eftersom varmvattencirkulationen och uppvärmningen av badrum inte fungerar tillfredsställande, så ska föreningen utifrån sitt ansvar och skyldighet att hålla huset i gott skick (jfr 7:4 § BRL) anmoda medlemmen att avhjälpa bristen, beträffande proppningen, så att cirkulationen fungerar tillfredsställande."*

*BESKRIVNING AV ÄRENDET (forts.): Jag yrkar att styrelsen tillsammans med HSB agerar felaktigt med att anmoda sina medlemmar för att komma tillrätta med föreningens legionella problem. Grunden till denna yrkan byggs på research hos flera andra Brfr i Jarlaberg & Minneberg, Wecantech (företaget som styrelsen anlitar för vår legionella sanering), BoVerket samt advokat som specialiserar sig inom fastighetsjuridik. Styrelsen och HSBs anmodan bryter mot en av miljöbalkens bestämmelser. "Den som äger eller hyr bostäder och lokaler ansvarar för att byggnaden och dess installationer inte är skadliga för dom som vistas i byggnaden." Ägaren är Brf Nyckeln och styrelsen har därmed helhetsansvaret för att bekosta och säkerhetsställa att medlemmarna har friskt vatten. Detta ansvar kan inte delegeras ner på oss som medlemmar. Jag vill med denna motion att medlemmarna på årsstämman röstar för eller emot styrelsen anmodan. Inför stämman kommer jag delge medlemmarna med information gällande min research gällande Jarlabergs legionella problem samt även information om hur HSB har agerat i Minneberg, ett HSB bygge som är byggt på samma sätt som Jarlaberg och har samma problem med handdukstorkarna och legionella.*

*BEDÖMNING: Om stämman röstar EMOT styrelsens anmodan, så skall medlemmarna ersättas för dom vvs kostnader som uppkommit för justering av bortkoppling/installation av handdukstorkar samt andra vvs åtgärder som krävs för att sanera legionella. Om stämman röstar FÖR styrelsens anmodan, så skall medlemmarna bekostar justering av handdukstorkar samt andra vvs åtgärder som krävs för att sanera legionella. .*

*Bilagor / Referenser:*

*[1] Miljöbalken bestämmelser om hälsoskydd*

*[2] Boverkets information gällande legionella:*

*[https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2000/har\\_du\\_legionellabakterier\\_i\\_dina\\_vattenledningar.pdf](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2000/har_du_legionellabakterier_i_dina_vattenledningar.pdf)*

*[3] Konversationer via epost och samtal, som redovisas på stämman om så önskas.*

*Önskemål om hur motionen ska behandlas och generell information: Grundläggande förutsättningar för motion Motionen är i sin helhet, inkl. yrkanden, direkt ställd till föreningsstämman (alltså inte till styrelsen) för behandling/beslut. Samtliga föreningsmedlemmar, alltså även styrelsen, har naturligtvis rätt att på stämman avge kommentarer med anledning av motionen. Om styrelsen anser att något är oklart i motionen ombedes styrelsen att innan stämman kontakta motionär för förtydligande*

*(vilket också resulterar i en effektivare och snabbare genomförd stämma). Styrelsens enda skyldighet för motioner är att se till att motionerna distribueras till medlemmarna i lagstadgad tid - företrädesvis långt tidigare - till alla medlemmar. Det finns inget krav i något regelverk för styrelsen att bemöta motionen innan stämman eftersom motionen inte är riktad till styrelsen. Om styrelsen har synpunkter på motionen så kan och bör styrelsen - på lika villkor som alla övriga medlemmar, och i fullt demokratisk ordning - bemöta motionen på stämman. Om denna text ligger kvar till stämman så innebär detta att styrelsen ej diskuterat motionen med motionär. Motionen saknar frågor. Yrkandena i motionen är ej att betrakta som uppfyllda varför styrelsen naturligtvis varken har att "söka ge svar" eller föreslå stämman att "motionen ska anses besvarad". Några "svar" finns det alltså ej för styrelsen att avlämna."*

#### **Styrelsens förslag till beslut avseende MOTION 1 -Legionella anmodan:**

Efter skriftväxling med motionären har klargjorts att motionären yrkar "att föreningsstämman ska besluta att medlemmarna ska ersättas för de kostnader som uppkommit för justering av bortkoppling/installation av handdukstorkar samt andra vvs åtgärder som krävs för att sanera legionella".

Enligt § 32 punkten 8 i föreningens stadgar ligger underhålls- och reparationsansvaret för ledningar för vatten som är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten på bostadsrättshavaren. Därmed är ansvaret för de varmvatten- och vvc rör på vilka felaktiga åtgärder har vidtagits bostadsrättshavarens.

Innebörden av att ha underhålls- och reparationsansvaret för någon del i lägenheten är att underhålls- och reparationsåtgärder ska vidtas och bekostas av denne (se § 32 första stycket i föreningens stadgar).

Föreningen ska inte vidta och/eller bekosta underhålls- och reparationsåtgärder beträffande de delar i lägenheten som bostadsrättshavaren har ett ansvar för, oavsett av vilken anledning som åtgärden behöver vidtas. Detta gäller i alla möjliga tänkbara situationer som kan uppkomma i föreningen. Om föreningen, trots vad som anförts ovan, skulle ersätta bostadsrättshavarna i enlighet med motionärens yrkande riskerar föreningen också att agera på ett sätt genom vilket medlemmarna i föreningen inte behandlas lika i likartade situationer.

**Förslag till beslut: Att motionen avslås av föreningsstämman.**

## MOTION #2 Förslag ändring av stadgar:

Styrelsen föreslår ett [tillägg i föreningens stadgar \(se blått nedan\)](#) för att i framtiden säkerställa att reparationer genomförts på korrekt sätt. Det skulle innebära en minskad risk för felkopplade vattenledningar (legionella) och vattenskador.

### ***”32 § Bostadsrättshavarens ansvar***

*Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.*

*Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.*

*Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 33. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt. [Vid renovering av badrum och kök ska föreningen ges möjlighet att göra en syn när arbetena är utförda. Det åligger bostadsrättshavaren att kontakta föreningens styrelse för att boka upp synen. Kostnaden lastas föreningen. Om synen visar att renovering ej utförts fackmässigt och gällande branschregler ej följts åligger det bostadsrättshavaren att bekosta rättelse samt ny syn.. ...”](#)*

**Förslag till beslut: Att motionen godkänns av föreningsstämman.**



# 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 2020 (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 bevitnad*



# 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, stormarknaden Ica Maxi 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. Våra gårdar är en central mötesplats 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 våra 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 dock mot en liten avgift.

**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**

Jarlabergs samfällighet äger flera garage i Jarlaberg där parkeringsplatser finns att hyra. Det närmsta garaget, Diligensgaraget, ligger direkt utanför våra fastigheter och har lediga platser (status våren 2020). Det finns också avgiftsbelagda parkeringsplatser utanför garaget på Diligensvägen när du får besök.

**9. Övernattningslägenhet finns att hyra när du har långväga gäster**

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

**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**

**2019**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

### 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.

Fastigheterna var under 2019 fullvärdesförsäkrade hos Protector Försäkring. Fr.o.m 2020-05-01 är fastigheterna fullvärdesförsäkrade hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt tilläggförsäkring 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.

Stadgeenlig 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. 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 UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

### Avgift

- Från och med april 2019 sänktes avgifterna med 2%.

### Varmvatten och legionella

- *Bakgrund: Under vintern 2017-2018 meddelande flera bostadsrätthavare att de hade problem med varmvatten. Flera undersökningar och besiktningar genomfördes och under 2018 framkom det att det fanns spår av legionellabakterien i vattnet. Sanering genomfördes med gott resultat. Efter denna händelse beställde styrelsen en omfattande besiktning av samtliga blandare och handdukstorkar i föreningen. De boende som hade bristfälliga blandare eller felmonterade handdukstorkar fick anmodan till rättelse. Styrelsen genomförde också flertalet kontroller för legionella.*
- Frågan om säkert och varmt vatten var under 2019 fortsatt styrelsens högsta prioritet. Föreningens cirkulationspumpar, sektionsventiler, stamventiler och STAD-ventiler har bytts ut för att underlätta framtida underhåll.
- Stockholm Exergi, som hanterar inkommande vatten och värme till Jarlaberg, har beslutat att från och med hösten 2020 förse samtliga föreningar med "primäranslutning" för att säkerställa att varmvattnet som kommer håller högre temperatur. I dagsläget går varmvattnet först till en central i Jarlaberg för att sedan fördelas ut till föreningarna. Detta gör att inkommande varmvatten inte är så varmt som det egentligen bör vara.
- Vid utgången av 2019 hade ännu inte alla boende som anmodats rättat sina brister vad gäller vattenrör och kopplingar.

### Ventilationsrengöring

- Obligatorisk ventilationsrengöring påbörjades 2017. Tyvärr har ännu inte alla bostadsrätter besiktigats, eftersom vissa boende har nekat tillträde. Anmodan har skickats ut till berörda medlemmar.

### Fläktrum

- Föreningens fläktrum, som ofta ligger ovanför hissarna, har renoverats. Det visade sig att det droppade kondensvatten från fläktrummen ned i hisschakten. I samband med att fyra av nio hissar har renoverats, med mer elektronik, var detta ett oplanerat men viktigt arbete för att säkerställa att inte hissarna skulle skadas.

### Nytt försäkringsbolag

- Fastigheterna var under 2019 fullvärdesförsäkrade hos Protector Försäkring. Fr.o.m 2020-05-01 är fastigheterna istället fullvärdesförsäkrade hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

## KOMMANDE UNDERHÅLL

### **Tak**

Styrelsen har fortsatt åsikten att det inte är nödvändigt med totalrenovering av taken. Taken är inte trasiga, däremot felkonstruerade, vilket innebär att vissa av dem släpper in vatten vid kraftig blåst i kombination med regn. De tak som behöver bytas ut kommer att bytas ut kontinuerligt. Besiktningar av taken sker flera gånger om året.

### **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 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

2019 – Hissar på Diligensvägen 38 och 70 utbytta. Fläktrum ovanför hissar renoverade. Cirkulationspumpar, sektionsventiler, stamventiler och STAD-ventiler har bytts ut (vatten).

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 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.

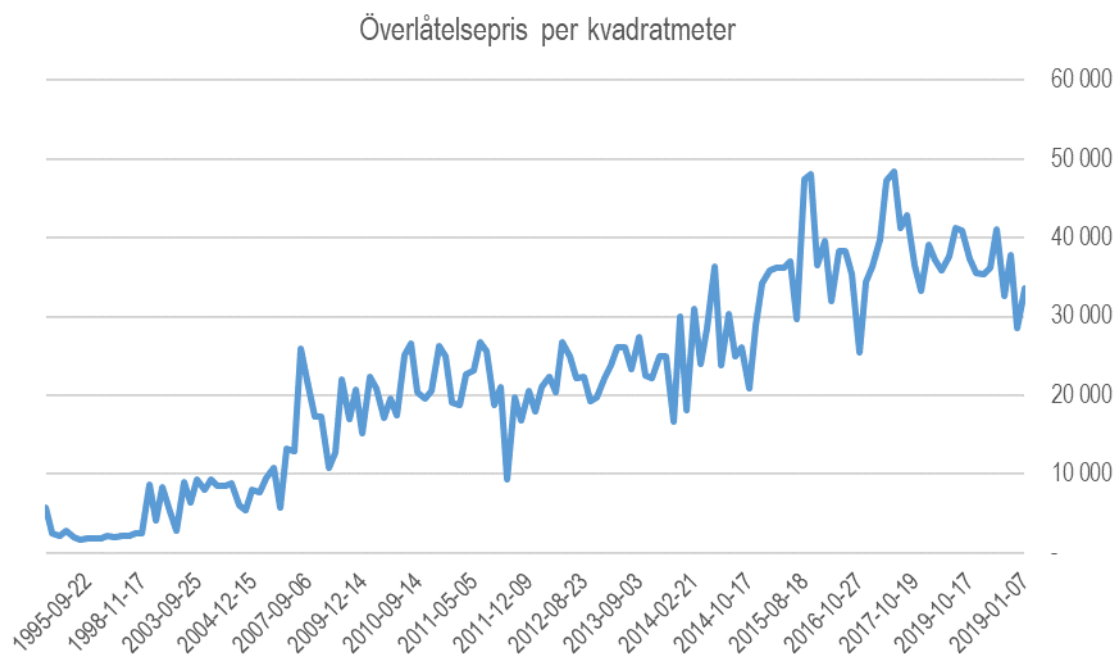
## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 231 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 9 st. överlåtits. Genomsnittligt kvadratmeterpris har varit 35 314 kr (37 609 under 2018) 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. 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 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. 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.

## BRF. NYCKELNS STYRELSE

| Styrelse            | Position  | Ansvarsområde          | Mandatperiod |
|---------------------|-----------|------------------------|--------------|
| Karin Larsson       | Ledamot   | Ordförande och ekonomi | 2019-2021    |
| Ronny Henriksson    | Ledamot   | Vice ordförande        | 2018-2020    |
| Anne-Marie Vannequé | Ledamot   | Sekreterare            | 2019-2021    |
| Margareta Jorg      | Ledamot   |                        | 2018-2020    |
| Pär Pihlqvist       | Ledamot   |                        | 2018-2020    |
| Annette Hjärne      | Ledamot   |                        | 2019-2021    |
| Ilya Kuzmin         | Ledamot   |                        | 2019-2021    |
| Mikael Vestin       | Suppleant |                        | 2019-2021    |

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.

## ÅRSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02. På stämman deltog 25 huvudägare samt gäster.

## STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Återkommande teman under året har varit legionella, varm/kallvatten, underhåll, säkerhet samt ekonomi. Styrelsen har också planerat och beslutat om budgeten för 2020.

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.

En styrelseledamot är också med i Jarlabergs samfällighet där garageunderhåll sopsugsanläggning 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 i de år de infaller. Det kan leda till ett varierande resultat för föreningen.

Föreningens låneskuld vid utgången av 2019 var SEK 86 900 345. 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

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        | Fredrik Egerström |

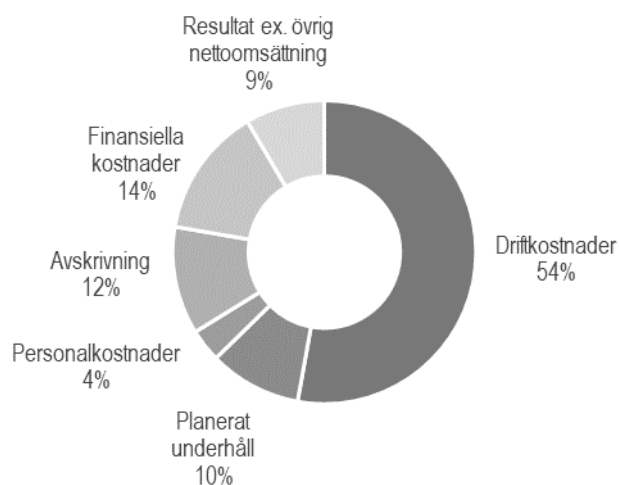
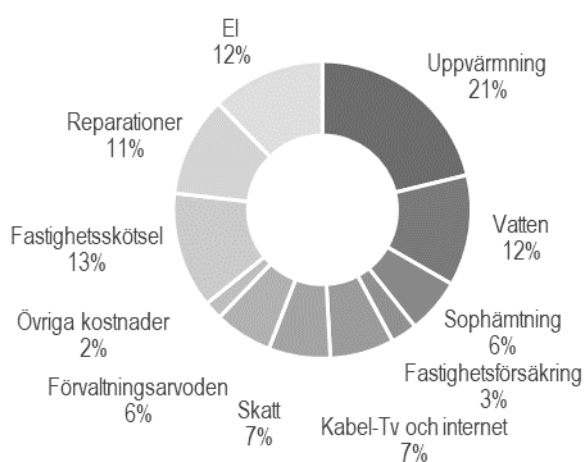
### Valberedning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Jan Wahlman          | Sammanställande |
| Britt-Marie Carlgren |                 |

## FÖRVALTNING OCH AVTAL

Föreningens leverantörer utvärderas löpande. När omfattande 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 (from 2019)   |
| • 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                                          | Rena Norden                         |
| • Kreditupplysning                                   | UC                                  |
| • Värme                                              | Stockholm Exergi                    |
| • Kabel-tv och bredband                              | ComHem                              |
| • Försäkring och tilläggförsäkring (t.o.m 30/4 2020) | Protector Försäkring                |
| • Försäkring och tilläggförsäkring (fr.o.m 1/5 2020) | Folksam Ömsesidig Sakförsäkring     |
| • Takbesiktning                                      | Nynäs Tak                           |
| • Låssystem                                          | Säkerhetsintegrering AB (Aptus)     |

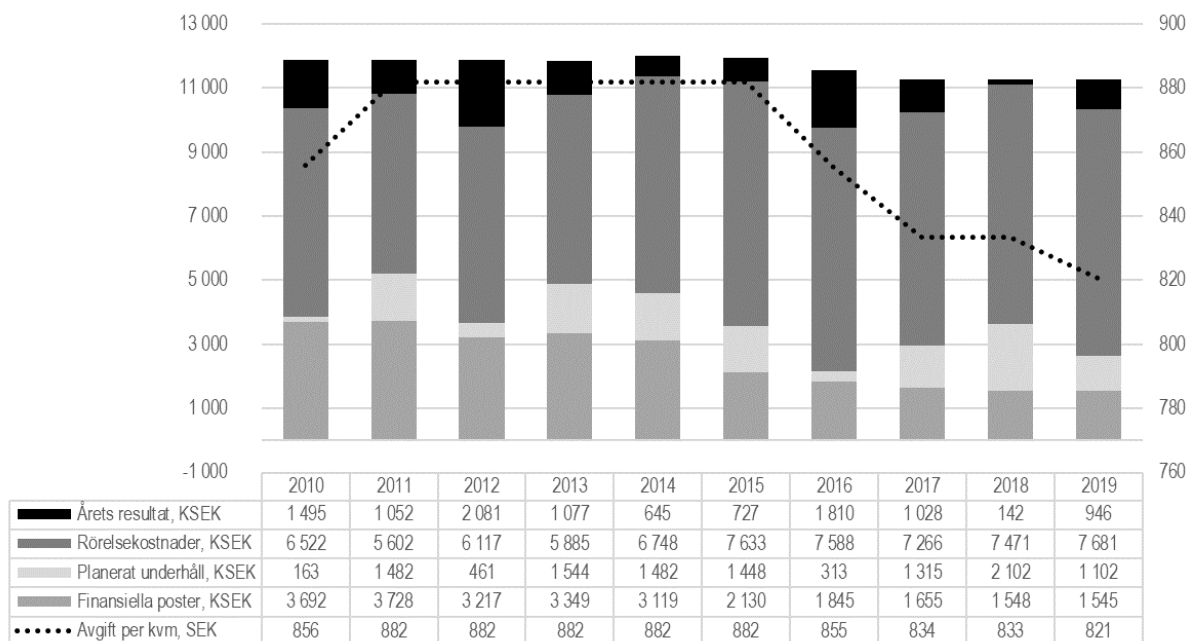
**Hur fördelades årsavgiften 2019?****Hur fördelades driftkostnaderna 2019?****FLERÅRSÖVERSIKT**

| Nyckeltal                               | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, KSEK                   | 11 994 | 11 937 | 11 556 | 11 265 | 11 263 | 11 274 |
| Resultat efter finansiella poster, KSEK | 645    | 727    | 1 810  | 1 028  | 142    | 946    |
| Årsavgift*, kr/kvm                      | 882    | 881    | 855    | 834    | 833    | 821    |
| Drift**, kr/kvm                         | 389    | 449    | 434    | 424    | 434    | 454    |
| Planerat underhåll, kr/kvm              | 112    | 110    | 24     | 100    | 159    | 83     |
| Belåning, kr/kvm                        | 7 535  | 7 471  | 7 067  | 6 926  | 6 749  | 6 575  |
| Soliditet, %                            | 18%    | 19%    | 22%    | 23%    | 24%    | 25%    |

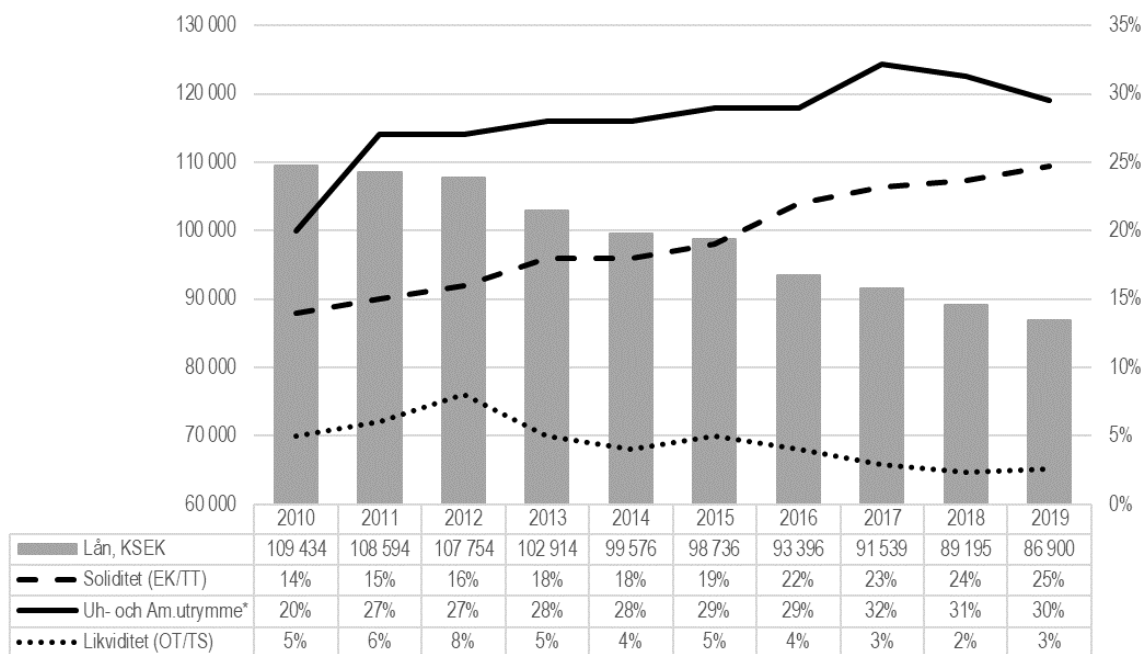
\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna.

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

## Fördelning av omsättning och avgift per kvadratmeter



## Låneutveckling och finansiella nyckeltal



\* Underhåll och amorteringsutrymme bör vara över 25%. Beräkning: (Planerat underhåll + Avskrivningar + Årets resultat) / Nettoomsättning.

**FÖRENINGENS SPARANDE**

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                         |   | 11 274 125       |
| Rörelsekostnader                        | - | 8 783 034        |
| Finansiella poster                      | - | 1 544 994        |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>946 096</b>   |
| Planerat underhåll                      | + | 1 101 969        |
| Avskrivningar                           | + | 1 284 276        |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>3 332 342</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |   | <b>238</b>       |

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

|                             | <b>Insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Yttre uh<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång     | 12 523 036      | 1 442 975                       | 3 430 775                | 10 667 146                     | 141 695                   |
| Reservering till fond 2019  |                 |                                 | 1 188 160                | -1 188 160                     |                           |
| Anspråktagande av fond 2019 |                 |                                 | -1 101 969               | 1 101 969                      |                           |
| Balanserad i ny räkning     |                 |                                 |                          | 141 695                        | -141 695                  |
| Årets resultat              |                 |                                 |                          |                                | 946 096                   |
| Belopp vid årets slut       | 12 523 036      | 1 442 975                       | 3 516 965                | 10 722 650                     | 946 096                   |

**FÖRSLAG TILL RESULTATSDISPOSITION**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 10 722 650        |
| Årets resultat      | 946 096           |
|                     | <b>11 668 747</b> |

**Styrelsens disposition**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat              | 10 808 841        |
| Årets resultat                   | 946 096           |
| Reservering till underhållsfond  | -1 188 160        |
| Anspråktagande av underhållsfond | 1 101 969         |
| Summa till stämmans förfogande   | <b>11 668 747</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>11 668 747</b> |
|-------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**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**

|                                                   |       | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                                  |                                  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 11 274 125                       | 11 262 923                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -7 010 569                       | -7 830 894                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -96 269                          | -92 839                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -391 920                         | -364 871                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 284 276                       | -1 284 276                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -8 783 034                       | -9 572 881                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>2 491 091</b>                 | <b>1 690 042</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 1 718                            | 6 429                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -1 546 712                       | -1 554 775                       |
| Summa finansiella poster                          |       | -1 544 994                       | -1 548 346                       |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>946 096</b>                   | <b>141 695</b>                   |

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2019-12-31</b>         | <b>2018-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | <u>115 012 069</u>        | <u>116 296 346</u>        |
|                                              |        | 115 012 069               | 116 296 346               |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                           |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 8  | <u>5 500</u>              | <u>5 500</u>              |
|                                              |        | 5 500                     | 5 500                     |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>115 017 569</u>        | <u>116 301 846</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 1 852                     | 12 445                    |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 2 621 075                 | 993 546                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>380 690</u>            | <u>388 813</u>            |
|                                              |        | 3 003 617                 | 1 394 804                 |
| Kassa och bank                               | Not 11 | 64 731                    | 1 446 469                 |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>3 068 348</u>          | <u>2 841 273</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>118 085 918</u></b> | <b><u>119 143 119</u></b> |

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2019-12-31</b>         | <b>2018-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                           |                           |
| Medlemsinsatser                              |        | 13 966 011                | 13 966 011                |
| Yttre underhållsfond                         |        | 3 516 965                 | 3 430 775                 |
|                                              |        | <u>17 482 976</u>         | <u>17 396 786</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                           |                           |
| Balanserat resultat                          |        | 10 722 650                | 10 667 146                |
| Årets resultat                               |        | 946 096                   | 141 695                   |
|                                              |        | <u>11 668 747</u>         | <u>10 808 841</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>29 151 723</u>         | <u>28 205 626</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |        |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | 85 984 752                | 88 284 456                |
|                                              |        | <u>85 984 752</u>         | <u>88 284 456</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 915 593                   | 910 593                   |
| Leverantörsskulder                           |        | 624 870                   | 724 126                   |
| Skatteskulder                                |        | 28 001                    | 16 276                    |
| Övriga skulder                               | Not 14 | 1 644                     | 1 644                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 1 379 335                 | 1 000 397                 |
|                                              |        | <u>2 949 443</u>          | <u>2 653 036</u>          |
| Summa skulder                                |        | <u>88 934 195</u>         | <u>90 937 492</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>118 085 918</u></b> | <b><u>119 143 119</u></b> |

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

|                                                          | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 946 096                          | 141 695                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 1 284 276                        | 1 284 276                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 230 373                        | 1 425 972                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 18 716                           | -208 601                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 291 407                          | 284 667                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 540 496                        | 1 502 038                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                                | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut     | -2 294 704                       | -2 344 128                       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -2 294 704                       | -2 344 128                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>245 792</b>                   | <b>-842 090</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>2 422 825</b>                 | <b>3 264 914</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 668 616</b>                 | <b>2 422 825</b>                 |

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 1 377 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.

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

| Noter                                                        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1      Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter                                                  | 10 846 242               | 11 014 956               |
| Hyror                                                        | 178 800                  | 163 800                  |
| Övriga intäkter                                              | 265 896                  | 109 094                  |
| Bruttoomsättning                                             | 11 290 938               | 11 287 850               |
| Avgifts- och hyresbortfall                                   | -15 650                  | -24 900                  |
| Hyresförluster                                               | -1 163                   | -27                      |
|                                                              | <b>11 274 125</b>        | <b>11 262 923</b>        |
| <b>Not 2      Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                              | 754 858                  | 649 114                  |
| Reparationer                                                 | 649 001                  | 792 357                  |
| El                                                           | 737 164                  | 704 654                  |
| Uppvärmning                                                  | 1 268 220                | 1 215 356                |
| Vatten                                                       | 721 452                  | 729 697                  |
| Sophämtning                                                  | 360 490                  | 321 596                  |
| Fastighetsförsäkring                                         | 171 183                  | 145 497                  |
| Kabel-TV och bredband                                        | 422 879                  | 421 741                  |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                         | 400 890                  | 396 040                  |
| Förvaltningsarvoden                                          | 376 972                  | 323 232                  |
| Övriga driftkostnader                                        | 45 491                   | 29 906                   |
| Planerat underhåll                                           | 1 101 969                | 2 101 704                |
|                                                              | <b>7 010 569</b>         | <b>7 830 894</b>         |
| <b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                        | 10 641                   | 15 946                   |
| Administrationskostnader                                     | 25 003                   | 57 768                   |
| Extern revision                                              | 20 000                   | 19 125                   |
| Konsultkostnader                                             | 40 625                   | 0                        |
|                                                              | <b>96 269</b>            | <b>92 839</b>            |
| <b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
| Arvode styrelse                                              | 296 168                  | 272 997                  |
| Revisionsarvode                                              | 17 721                   | 17 721                   |
| Sociala avgifter                                             | 69 645                   | 67 888                   |
| Övriga personalkostnader                                     | 8 386                    | 6 265                    |
|                                                              | <b>391 920</b>           | <b>364 871</b>           |
| <b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm                  | 685                      | 599                      |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                            | 0                        | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                         | 1 033                    | 5 830                    |
|                                                              | <b>1 718</b>             | <b>6 429</b>             |
| <b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                          | 1 545 549                | 1 554 529                |
| Övriga räntekostnader                                        | 1 163                    | 246                      |
|                                                              | <b>1 546 712</b>         | <b>1 554 775</b>         |

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

| Noter                                                      | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                            |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                       | 126 536 516        | 126 536 516        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                            | 7 067 000          | 7 067 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>133 603 516</b> | <b>133 603 516</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                     | -17 307 170        | -16 022 893        |
| Årets avskrivningar                                        | -1 284 276         | -1 284 276         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-18 591 446</b> | <b>-17 307 170</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                            | <b>115 012 069</b> | <b>116 296 346</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                          | 144 667 000        | 133 677 000        |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                             | 109 000 000        | 86 000 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                | <b>253 667 000</b> | <b>219 677 000</b> |
| <b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>        |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 5 500              | 5 500              |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | <b>5 500</b>       | <b>5 500</b>       |
| Andel i HSB Stockholm                                      | 500                | 500                |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                |                    |                    |
| Skattekonto                                                | 17 190             | 17 190             |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                              | 2 603 849          | 976 320            |
| Placeringskonto HSB Stockholm                              | 36                 | 36                 |
|                                                            | <b>2 621 075</b>   | <b>993 546</b>     |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                     | 380 690            | 388 813            |
|                                                            | <b>380 690</b>     | <b>388 813</b>     |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

| Noter                        | 2019-12-31    | 2018-12-31       |
|------------------------------|---------------|------------------|
| <b>Not 11 Kassa och bank</b> |               |                  |
| Handkassa                    | 4 412         | 1 661            |
| SBAB                         | 60 256        | 1 444 745        |
| Swedbank                     | 63            | 63               |
|                              | <b>64 731</b> | <b>1 446 469</b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr<br>dag | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|------------|-------|------------------|-------------------|-------------------------|
| 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% | 2019-12-30       | 5 372 701         | 24 003                  |
| SBAB         | 19751007   | 1,46% | 2020-03-30       | 20 000 000        | 0                       |
| SBAB         | 19751066   | 1,29% | 2022-01-12       | 9 887 606         | 42 360                  |
| SBAB         | 19751090   | 1,21% | 2020-12-09       | 5 600 000         | 0                       |
| SBAB         | 21021040   | 1,82% | 2023-04-06       | 17 710 355        | 600 000                 |
| SBAB         | 21021075   | 2,67% | 2027-01-21       | 8 500 000         | 0                       |
| SBAB         | 24512509   | 0,81% | 2020-01-16       | 591 480           | 9 230                   |
| Swedbank     | 2755273782 | 1,60% | 2022-04-25       | 4 238 203         | 240 000                 |
|              |            |       |                  | <b>86 900 345</b> | <b>915 593</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 85 984 752

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 82 322 380

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 122 448 000 122 448 000

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 915 593        | 910 593        |
|                                      | <b>915 593</b> | <b>910 593</b> |

**Not 14 Övriga skulder**

|           |              |              |
|-----------|--------------|--------------|
| Inre fond | 1 644        | 1 644        |
|           | <b>1 644</b> | <b>1 644</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 10 737           | 11 501           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 825 675          | 731 391          |
| Övriga upplupna kostnader       | 542 923          | 257 505          |
|                                 | <b>1 379 335</b> | <b>1 000 397</b> |

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

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



## Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Anne-Marie Vannequé

.....  
Annette Hjärne

.....  
Ilya Kuzmin

.....  
Karin Larsson

.....  
Margareta Jorg

.....  
Pär Pihlqvist

.....  
Ronny Henriksson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Anders Persson  
Av föreningen vald revisor

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB

Styrelsen undertecknade årsredovisningen 2020-03-25.  
BoRevision undertecknade årsredovisningen 2020-04-27.  
Original finns hos styrelsen.

# 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 2019.

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 2019 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. Revisorernas 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 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 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 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 2019 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. 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.

Stockholm den / 2020

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

.....  
Anders Persson  
Av föreningen vald revisor

Anders Persson undertecknade årsredovisningen 2020-03-25.  
Joakim Häll undertecknade årsredovisningen 2020-04-27.  
Original finns hos styrelsen.

