

Årsredovisning 2016

Brf. Nyckeln i Nacka (716418-6871)



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 till 2016-12-31.

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 2016 sänktes avgifterna med 3%. From 2017-01-01 har styrelsen beslutat om ytterligare en sänkt medlemsavgift på 3% då föreningens långsiktiga kassaflöde och ekonomi tillåter detta.
- Uppvärmning - Sedan april 2016 är den nya undercentralen i gång och föreningen använder återigen "frånvärme" vilket gör att uppvärmningen är mer energieffektiv än tidigare. Fortsatt är dock uppvärmningen en av föreningens högsta kostnader.
- Varmvatten - Under våren 2016 orsakade en trasig blandare i ett radhus att flera medlemmar saknade varmvatten. Det blev en tidskrävande och dyr process att lokalisera felet. Efter flertalet felsökningar har dock blandaren bytts ut och samtliga medlemmar har återigen varmvatten.
- Ny lägenhet - Föreningens lokal "Nyckelhålet", även kallad "Puben", såldes under året för 1.500.000kr och blev därmed föreningens 172a lägenhet.
- Kommunköp av lägenheter - Nacka kommun köpte under året två lägenheter i föreningen och utökade därmed sitt lägenhetsbestånd från fem till sju lägenheter. Styrelsen ser fram emot fortsatt gott samarbete med kommunen.
- Brand - På gård fem hade föreningen en brand i trapphuset under året. Det är fortfarande oklart vad som orsakade branden, men tursamt nog slocknade branden av sig själv. Styrelsen vill betona vikten av att inte ha några saker i trapphuset – varken cyklar, barnvagnar eller mattor. I varje trapphus sitter nu brandvarnare.
- Inre fond - Under första kvartalet 2017 likviderades den inre fonden (totalt värde ca 350.000kr) och de medlemmar med medel överstigande 100kr fick sina medel avdragna från avgiftsavin.
- Personhissar – Föreningen har nio hissar. Livslängden på hissarna är vanligen runt 30 år. Styrelsen beslutade redan 2016 att byta ut två av hissarna. P.g.a. långa leveranstider kommer bytet att ske under första halvåret 2017. Utbyta hissar kan i vissa fall bidra till reservdelar till övriga hissar.
- Stamspolning sker under början av 2017.

Kommande underhåll

- Tak - Styrelsen har fortsatt åsikten att det inte är nödvändigt med takrenovering men säkerställer att taken är i gott skick genom återkommande besiktningar.
- 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 – Målning och/eller tvättning av fasad kommer att behövas inom de närmsta 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

- 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 2016-04-19. På stämman deltog 28 huvudägare samt gäster.

Styrelse	Position	Ansvarsområde	Mandatperiod
Karin Larsson	Ledamot	Ordförande och ekonomi	2015-2017
Ronny Henriksson	Ledamot	Vice ordförande	2016-2018
Anne-Marie Vannequé	Ledamot	Sekreterare	2015-2017
Margareta Jorg	Ledamot		2016-2018
Pär Pihlqvist	Ledamot		2016-2018
Mikael Vestin	Ledamot		2015-2017
Annette Hjärne	Suppleant		2016-2018
Kjell Winquist	Suppleant		2016-2017

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; Karin Larsson, Anne-Marie Vannequé och Mikael Vestin. För suppleanter går mandattiden ut för Kjell Winquist.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Återkommande teman under året har varit undercentralen, försäljning av "nyckelhålet", varmvatten, brandskydd, diskussioner kring gränsdragningslista, försenade månadsavgifter, kommunköp av lägenheter, ekonomi samt planerat underhåll (huvudsakligen hissar). 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 2017 i föreningens lokaler. Tre styrelseledamöter är också med i Jarlabergs samfällighet där uthyrning eller försäljning av lokal "Fyrspannsvägen 1" samt garageunderhåll och säkerhet varit återkommande punkter på agendan.

Ekonomi

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.

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 2016 är SEK 93 456 078. 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.

Revisorer

BO REVISION	Ordinarie Extern
Ove Moström	Ordinarie Intern
Anders Persson	Suppleant

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

Föreningen hade vid årets slut 220 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. Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 st. överlåtits. Genomsnittligt kvadratmeterpris har varit 37.191kr när bodelningar eller familjeöverlåtelser exkluderats. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Nyckeln.se är föreningens hemsida där medlemmar kan hitta uppdaterad information, länk till bokningssystemet, kontaktinformation för felanmälan (HSB) samt viktiga blanketter.

Nyckeln är föreningens informationsblad som kommer ut några gånger om året med aktuell information. För Nyckeln 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.

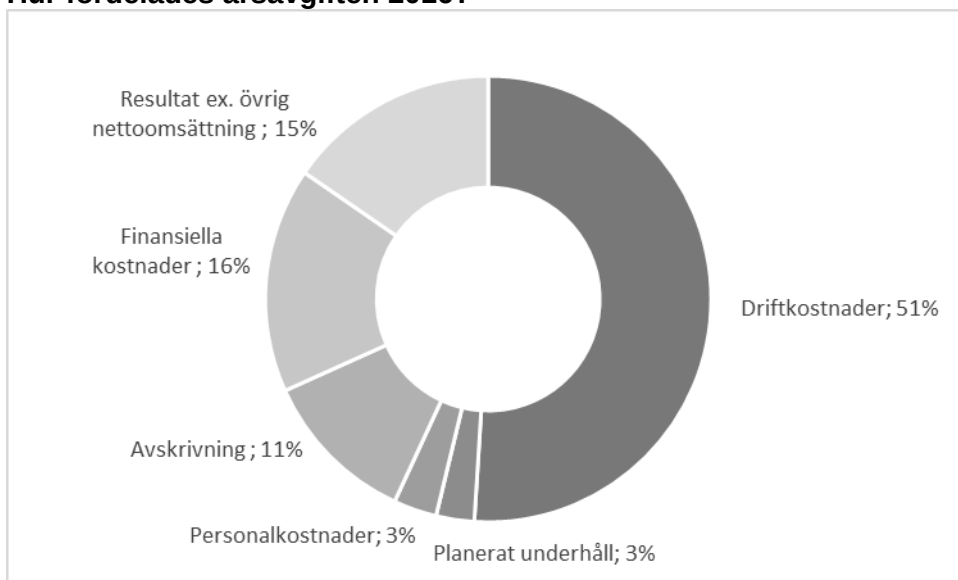
Miljö och säkerhet

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.

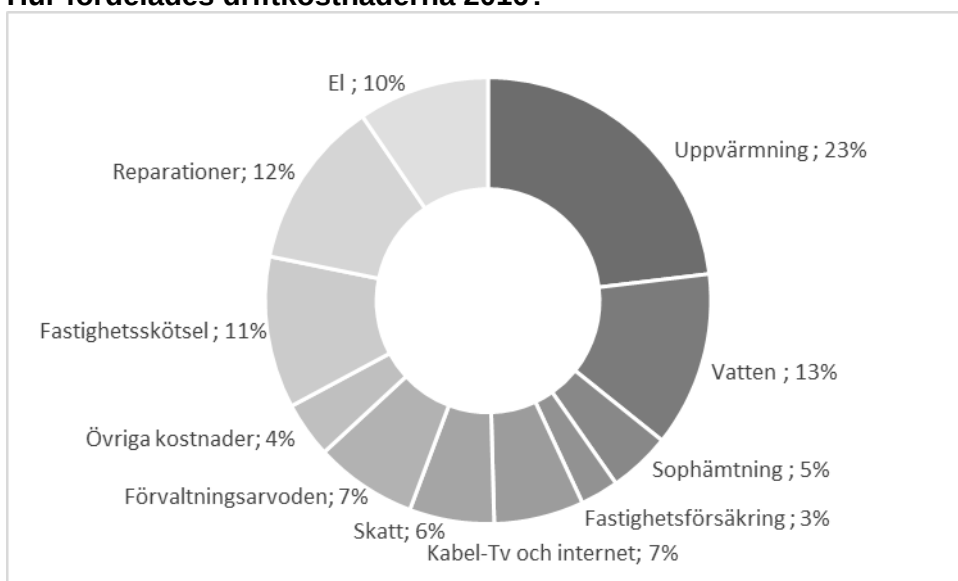
Medlemmarna i brf. Nyckeln kan vara glada för att bo i ett **tryggt område**. De vanligaste brotten sker i parkeringshusen, vilka är kameraövervakade. Föreningen är också med i initiativet "huskurage" som syftar till att minska våld i nära relationer. Brandskyddsmyndighetens regler om att inte förvara 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

Hur fördelades årsavgiften 2016?



Hur fördelades driftkostnaderna 2016?

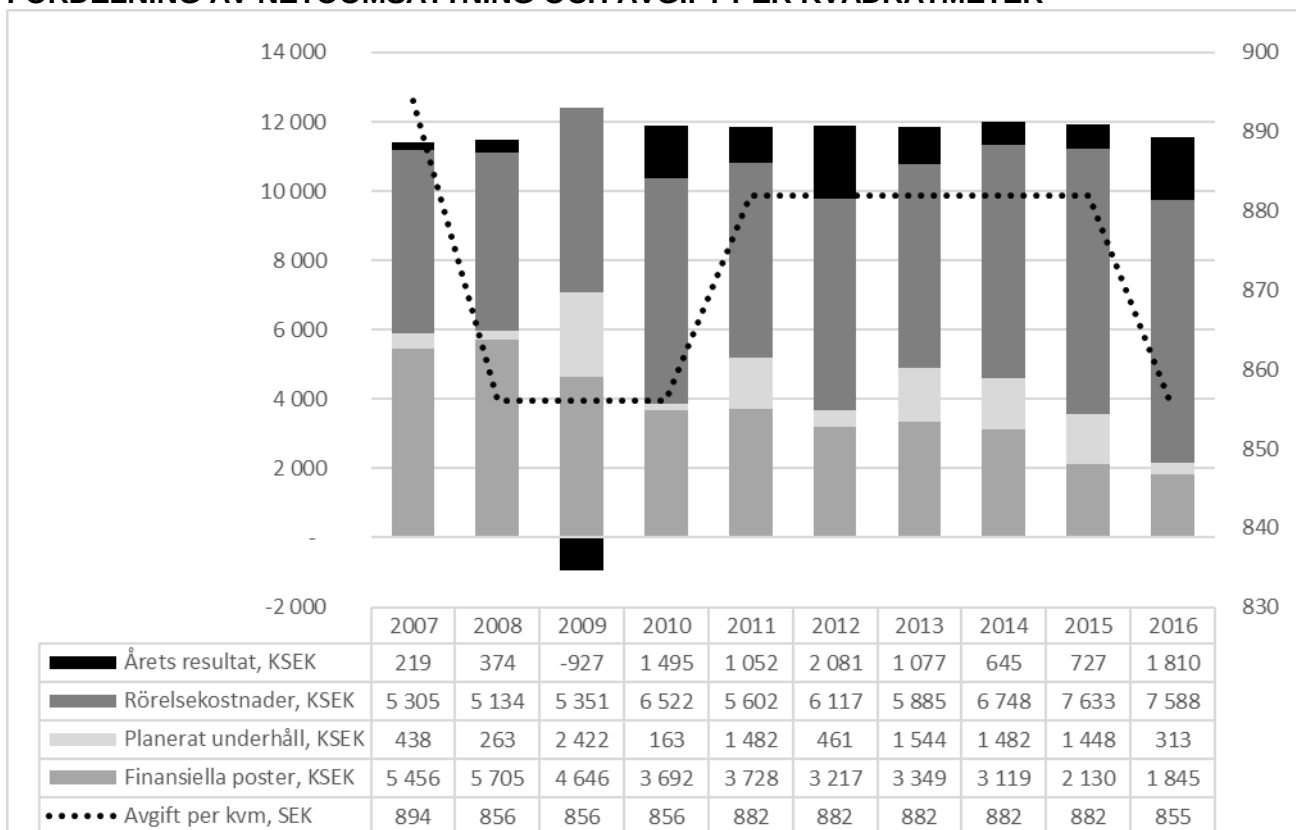


Nyckeltal	2012	2013	2014	2015	2016
Nettoomsättning, KSEK	11 876	11 834	11 994	11 937	11 556
Resultat efter finansiella poster, KSEK	2 081	1 077	645	727	1 810
Årsavgift*, kr/kvm	882	882	882	881	855
Drift**, kr/kvm	390	372	389	449	434
Planerat underhåll, kr/kvm	35	117	112	110	24
Belåning, kr/kvm	8 153	7 787	7 535	7 471	7 067
Soliditet, %	16%	18%	18%	19%	22%

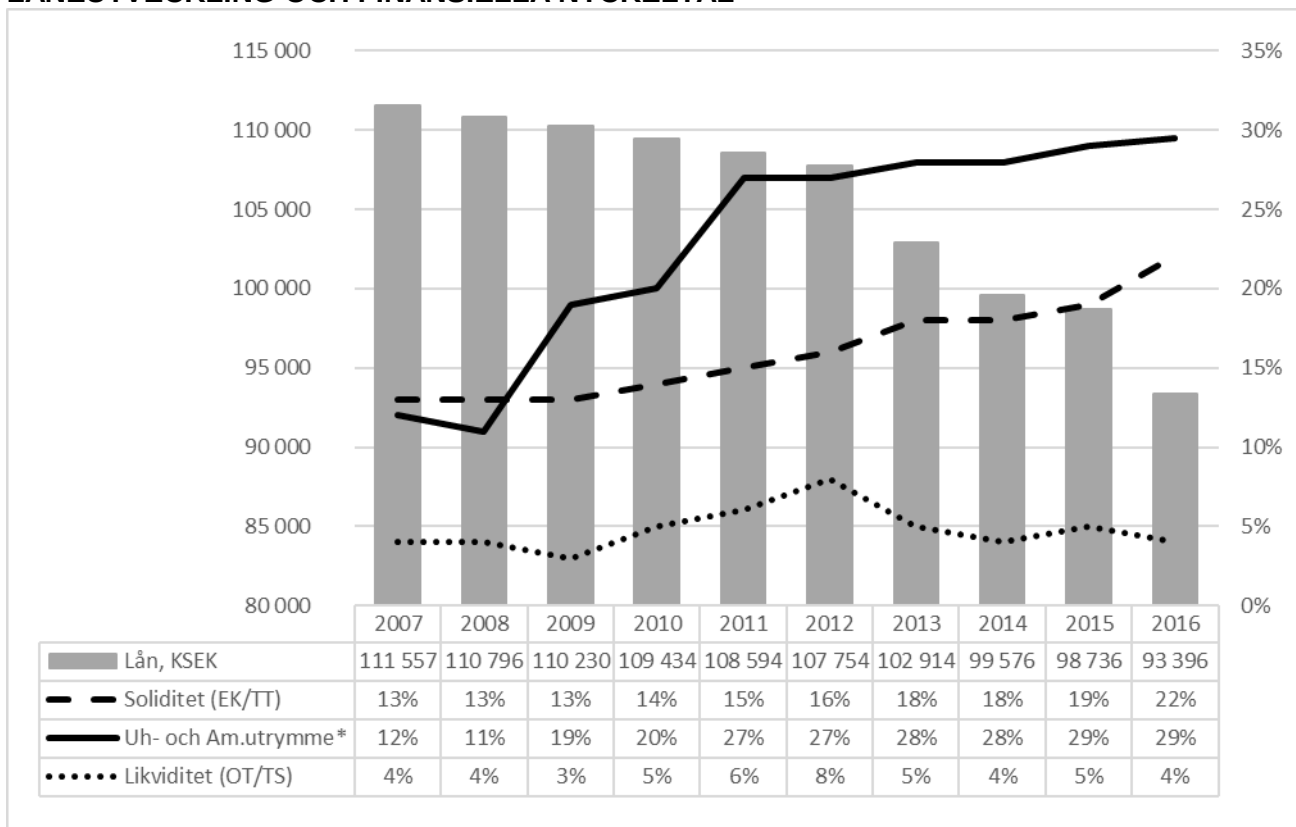
*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna.

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

FÖRDELNING AV NETOOMSÄTTNING OCH AVGIFT PER KVADRATMETER



LÅNEUTVECKLING OCH FINANSIELLA NYCKELTAL



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

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl. avgifter	Yttre uh.	Balanserat	Årets resultat
Vid årets ingång, SEK	12 466 011	0	4 886 713	5 646 624	726 778
Resultatdisposition			226 340	500 438	-726 778
Årets resultat					1 809 660
Vid årets slut, SEK	12 523 036	1 442 975	5 113 053	6 147 063	1 809 660

FÖRSLAG TILL RESULTATSDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 147 063
Årets resultat	1 809 660
	7 956 723

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	- 1 482 490
Överföring till fond	1 060 000
Balanserat resultat	8 379 213
	7 956 723

Slutord

Styrelsens ledamöter och suppleanter tackar alla medlemmar för förtroendet som visats under det gångna verksamhetsåret. Vidare vill styrelsen tacka alla medlemmar som hjälpt till under året och välkomna alla 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**

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 555 862	11 937 415
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 047 213	-7 379 988
Övriga externa kostnader	Not 3	-214 500	-71 449
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-354 930	-345 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 328	-1 284 328
Summa rörelsekostnader		-7 900 971	-9 080 947
Rörelseresultat		3 654 890	2 856 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 901	10 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 849 131	-2 140 525
Summa finansiella poster		-1 845 230	-2 129 689
Årets resultat		1 809 660	726 778

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	118 864 950	120 149 278
	<u>118 864 950</u>	<u>120 149 278</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	5 500	5 500
	<u>5 500</u>	<u>5 500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>118 870 450</u>	<u>120 154 778</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	8 996	14 894
--	-------	--------

Övriga fordringar

Not 9	1 983 752	2 238 292
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	399 108	371 918
--------	---------	---------

<u>2 391 856</u>	<u>2 625 104</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 11	1 433 747	2 034 710
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 825 604</u>	<u>4 659 814</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>122 696 054</u>	<u>124 814 592</u>
---------------------------	---------------------------

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 966 011	12 466 011
Yttre underhållsfond	5 113 053	4 886 713
	<u>19 079 064</u>	<u>17 352 724</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 147 063	5 646 624
Årets resultat	1 809 660	726 778
	<u>7 956 723</u>	<u>6 373 403</u>
Summa eget kapital	<u>27 035 786</u>	<u>23 726 126</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>92 548 824</u>	<u>94 896 078</u>
	92 548 824	94 896 078
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 847 254	3 840 000
Leverantörsskulder	632 217	543 350
Övriga skulder	Not 15 367 979	353 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 263 993</u>	<u>1 455 514</u>
	3 111 444	6 192 388
Summa skulder	<u>95 660 268</u>	<u>101 088 466</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>122 696 054</u>	<u>124 814 592</u>

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 809 660	726 778
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 284 328	1 284 328
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 093 988	2 011 106
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 891	-6 492
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-88 198	-874 566
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 984 899	1 130 048
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 340 000	-840 000
Inbetalda insatser	1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 840 000	-840 000
Årets kassaflöde	-855 101	290 048
Likvida medel vid årets början	4 194 938	3 904 890
Likvida medel vid årets slut	3 339 836	4 194 938

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.
—

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 inlämnande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 1 268 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 tkr.

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 303 640	11 644 837
	Hyror	108 650	111 200
	Övriga intäkter	161 372	198 220
	Bruttoomsättning	11 573 662	11 954 257
	Avgifts- och hyresbortfall	-17 800	-16 842
		11 555 862	11 937 415
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	653 196	700 998
	Reparationer	729 221	790 063
	El	565 519	476 861
	Uppvärmning	1 370 115	1 463 787
	Vatten	752 250	672 168
	Sophämtning	267 709	346 630
	Fastighetsförsäkring	164 788	169 018
	Kabel-TV och bredband	393 571	429 586
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	365 410	364 405
	Förvaltningsarvoden	440 738	466 984
	Övriga driftkostnader	32 061	51 078
	Planerat underhåll	312 635	1 448 410
		6 047 213	7 379 988
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	5 138	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 203	31 243
	Administrationskostnader	93 096	22 131
	Extern revision	16 263	15 825
	Konsultkostnader	94 800	2 250
		214 500	71 449
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	265 800	267 001
	Revisionsarvode	17 720	13 500
	Sociala avgifter	71 410	64 682
		354 930	345 183
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	793	845
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	36	1 074
	Ränteintäkter skattekonto	604	320
	Övriga ränteintäkter	2 468	8 596
		3 901	10 836
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 849 113	2 140 525
	Övriga räntekostnader	18	0
		1 849 131	2 140 525

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 536 516	126 536 516			
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 067 000	7 067 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 603 516	133 603 516			
	Ingående avskrivningar	-13 454 237	-12 169 909			
	Årets avskrivningar	-1 284 328	-1 284 328			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 738 565	-13 454 237			
	Utgående redovisat värde	118 864 950	120 149 278			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 314 000	117 314 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	262 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	78 500 000	81 500 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
	Summa taxeringsvärde	198 814 000	199 076 000			
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	70 184	69 580			
	Skattefordran	7 479	8 484			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 906 053	1 387 607			
	Placeringskonto HSB Stockholm	36	772 620			
		1 983 752	2 238 292			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	399 108	371 918			
		399 108	371 918			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kassa och bank					
	Handkassa	3 362	3 148			
	SBAB	1 430 322	2 031 499			
	Swedbank	63	63			
		1 433 747	2 034 710			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 466 011	0	4 886 713	5 646 624	726 778
	Resultatdisposition			226 340	500 438	-726 778
	Årets resultat					1 809 660
	Belopp vid årets slut	12 523 036	1 442 975	5 113 053	6 147 063	1 809 660

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	17474618	3,00%	2017-09-04	10 000 000	0
SBAB	17474650	3,45%	2018-06-14	6 000 000	0
SBAB	17474669	0,84%	2017-03-04	5 425 000	0
SBAB	19751007	2,14%	2019-06-27	20 000 000	0
SBAB	19751066	0,96%	2018-01-17	9 962 875	0
SBAB	19751090	2,76%	2017-12-14	5 600 000	0
SBAB	21021040	0,83%	2017-03-14	20 950 000	600 000
SBAB	21021075	2,67%	2027-01-20	8 500 000	0
SBAB	24512509	0,83%	2017-03-04	2 000 000	7 254
Swedbank	2755273782	3,38%	2017-04-11	4 958 203	240 000
				93 396 078	847 254

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 92 548 824

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 89 159 808

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	847 254	3 840 000
	<u>847 254</u>	<u>3 840 000</u>

Not 15 Övriga skulder

Inre fond	345 451	353 524
Källskatt	28 941	0
Övriga kortfristiga skulder	-6 413	0
	<u>367 979</u>	<u>353 524</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	31 753	32 830
Förutbetalda hyror och avgifter	682 602	916 147
Övriga upplupna kostnader	549 638	506 537
	<u>1 263 993</u>	<u>1 455 514</u>

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



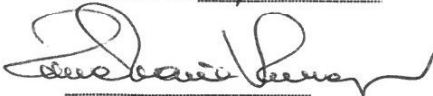
Org Nr: 716418-6871

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter

2016-12-31 2015-12-31

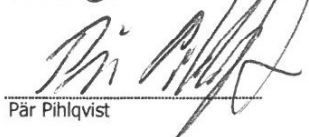
Stockholm, den 29/3 2017

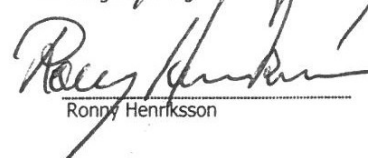

Anne-Marie Vanneque


Karin Larsson

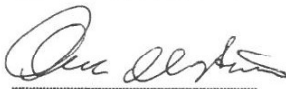

Margareta Jorg


Mikael Vestin


Pär Pihlqvist


Ronny Henriksson

Vår revisionsberättelse har 2017-04-09 lämnats beträffande denna årsredovisning



 2017-04-11
Pontus Stormsköld

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för år 2016.

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 2016 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 om att avveckla verksamheten.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda 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 Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för år 2016 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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:

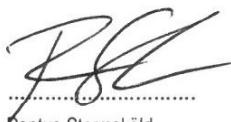
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 11/4-2017

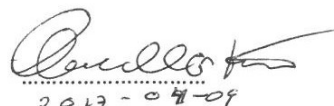


Pontus Stormsköld

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



2017-04-09

Av föreningen vald revisor

