

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen NYCKELN I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-08-10 och nuvarande stadgar registrerades 2003-10-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Jarlbergs samfällighetsförening. Föreningens andel är 12,7 %. Samfälligheten förvaltar Garage och sopanläggning..

#### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| SICKLAÖN 367:7              | 1987           | Nacka         |
| SICKLAÖN 367:9              | 1987           | Nacka         |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är Fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 10 flerbostadshus i 3 till 7 våningar och 25 småhus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 216 kvadratmeter vilket utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 170 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok |
|-------|-------|-------|-------|--------|
| 56    | 79    | 24    | 10    | 1      |

Två generationslägenheter med 7 rok vardera har under året delats till fyra stycken lägenheter, 2 st 2 rok och 2 st 5 rok

Per Larsson  
Förvaltare

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

| <u>Gemensamhetslokal</u> | <u>ev. kommentar</u> |
|--------------------------|----------------------|
| Bastu                    | 2 st                 |
| Gemensamhetslokal        | 2 st                 |
| Solarium                 | 1 st                 |
| Övernattningslägenhet    | 1 st                 |
| Övrigt                   | Pub                  |

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2022.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

### Övriga avtal

Markskötselavtal med HSB.

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via ComHem.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 170 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 34 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Följer SBC:s föreskrifter i Bostadsrättshandboken samt hyresnämndens praxis på upp till 6 månader för samboboende.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Ronny Henriksson   | Ledamot   |
| Margareta Jorg     | Ledamot   |
| Ove Moström        | Ledamot   |
| Sonja Nordberg     | Ledamot   |
| Anders Persson     | Ledamot   |
| Mats Wählberg      | Ledamot   |
| Joakim Lundberg    | Suppleant |
| Barbro Löfgren     | Suppleant |
| Jonas Malmberg     | Suppleant |
| Christian Velander | Suppleant |

Avgick vid årsskiftet 06/07

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Margareta Jorg, Anders Persson, Mats Wählberg, Jonas Malmberg och Christian Velander.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Karin Rosén, Revidentia | Ordinarie Extern |
| Johan Sandström         | Ordinarie Intern |
| Svetlana Beliaeva       | Suppleant Intern |

#### Valberedning

Valberedning har varit Lars Gagner sammankallande .

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2006.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Sanering av föreningens vattenledningssystem och byte av ventiler på handdukstorkarna har skett i förebyggande syfte i samband med upptäckten av legionellabakterier i vattensystemet hos några av våra grannföreningar.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Byte av ventilationsfläktar och radonmätning har genomförts i början av 2007.

#### Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till noll kr och fördelas därför inte ut enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Detta görs endast om föreningens förmögenhetsvärde överstiger noll kr, då lämnas också kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningen sänkte för andra året i rad avgifterna med 5 %. Sänkningen sker fr o m 1 januari 2007. Detta sker mot bakgrund av att styrelsen bedömer föreningens ekonomi som mycket stabil f n och under överskådlig framtid.

Föreningen har bl.a lagt om lån under 2006 på ca 25 mkr i Swedbank (f d Förenings Sparbanken) till SBAB till förmånliga räntor. Detta har naturligtvis bidragit till lägre räntekostnader och därmed bättre ekonomi för föreningen.

Under 2007 kommer ytterligare lån om ca 12 mkr att omsättas till lägre räntor.

De farhågor styrelsen haft för rötskadorna på taken ser ut att vara mycket begränsade i omfattning och utgör därmed inte ett hot mot föreningens ekonomi längre såvitt vi kan bedöma.

| NYCKELTAL                     | 2006  | 2005  | 2004  | 2003  |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 864   | 909   | 909   | 908   |
| Lån/kvm bostadsrättsyta       | 8 441 | 8 502 | 8 559 | 8 607 |
| Elkostnad/kvm totalyta        | 30    | 31    | 36    | 26    |
| Värmekostnad/kvm totalyta     | 82    | 82    | 82    | 86    |
| Vattenkostnad/kvm totalyta    | 37    | 35    | 39    | 39    |

kn 78  
Ret  
1/9 2/07

## Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                             | 985 230,55       |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande          | - 2 334 970,19   |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | <u>- 703 000</u> |
| Totalt                                                     | -2 052 739,64    |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres -2 052 739,64

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

102 21  
Bet  
102 21  
102 21

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                    |       | <b>2006</b>       | <b>2005</b>       |
|-------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>            |       |                   |                   |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                 |       |                   |                   |
| Årsavgifter och hyror                     | Not 1 | 11 963 279        | 12 572 320        |
| Övriga rörelseintäkter                    |       | 178 122           | 1 899 696         |
|                                           |       | <b>12 141 401</b> | <b>14 472 016</b> |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                | Not 2 |                   |                   |
| Fastighetskostnader                       |       | -506 873          | -470 664          |
| Reparationer                              |       | -278 270          | -145 458          |
| Periodiskt underhåll                      |       | -203 721          | -167 979          |
| Taxebundna kostnader                      |       | -2 123 342        | -2 157 471        |
| Övriga driftskostnader                    |       | -338 842          | -245 759          |
| Fastighetsskatt                           |       | -488 877          | -554 576          |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader |       | -614 975          | -584 589          |
| Personalkostnader                         |       | -150 794          | -174 131          |
| Avskrivningar                             |       | -630 320          | -778 095          |
|                                           |       | <b>-5 336 015</b> | <b>-5 278 722</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    |       | <b>6 805 386</b>  | <b>9 193 294</b>  |
| <b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>   |       |                   |                   |
| Försäljning värdepapper långa placeringar |       | 70 584            | 0                 |
| Ränteintäkter                             |       | 76 822            | 93 510            |
| Nedskrivning av kortfristiga placeringar  |       | -34 000           | 0                 |
| Räntekostnader                            |       | -5 933 561        | -6 338 801        |
|                                           |       | <b>-5 820 155</b> | <b>-6 245 291</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>  |       | <b>985 231</b>    | <b>2 948 003</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                     |       | <b>985 231</b>    | <b>2 948 003</b>  |

lul  
Rut  
19/10

| BALANSRÄKNING                          |       | 2006-12-31         | 2005-12-31         |
|----------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR                             |       |                    |                    |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |       |                    |                    |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR       |       |                    |                    |
| Byggnader och mark                     | Not 3 | 126 253 270        | 126 879 960        |
| Maskiner och inventarier               | Not 4 | 7 260              | 10 890             |
|                                        |       | <b>126 260 530</b> | <b>126 890 850</b> |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR      |       |                    |                    |
| Insats SBC                             |       | 5 000              | 5 000              |
| Insats HSB                             |       | 500                | 500                |
| Långfristiga värdepappersinnehav       | Not 5 | 986 000            | 1 373 600          |
|                                        |       | <b>991 500</b>     | <b>1 379 100</b>   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>     |       | <b>127 252 030</b> | <b>128 269 950</b> |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |       |                    |                    |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR                |       |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar           |       | 8 761              | 17 286             |
| Skattefordringar                       |       | 234 340            | 168 641            |
| Övriga fordringar                      |       | 45 530             | 8 967              |
| Förutbetalda kostnader                 | Not 6 | 71 164             | 117 666            |
| Upplupna intäkter                      |       | 59 612             | 18 620             |
|                                        |       | <b>419 407</b>     | <b>331 180</b>     |
| KORTFRISTIGA PLACERINGAR               |       |                    |                    |
| Kortfristiga placeringar               | Not 7 | 2 000 000          | 2 000 000          |
|                                        |       | <b>2 000 000</b>   | <b>2 000 000</b>   |
| KASSA OCH BANK                         |       |                    |                    |
| Kassa, PlusGiro och bank               |       | 1 896 790          | 1 115 782          |
| SBC klientmedel i SHB                  |       | 4 367 896          | 3 849 962          |
|                                        |       | <b>6 264 686</b>   | <b>4 965 743</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>     |       | <b>8 684 093</b>   | <b>7 296 924</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                |       | <b>135 936 123</b> | <b>135 566 874</b> |
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER |       |                    |                    |
| EGET KAPITAL                           |       |                    |                    |
| Bundet eget kapital                    | Not 8 |                    |                    |
| Inbetalda insatser                     |       | 12 466 011         | 12 466 011         |
| Fond för yttre underhåll               | Not 9 | 6 571 237          | 5 868 237          |
|                                        |       | <b>19 037 248</b>  | <b>18 334 248</b>  |
| Ansamlad förlust                       |       |                    |                    |
| Ansamlad förlust                       |       | -3 037 970         | -5 282 973         |
| Årets resultat                         |       | 985 231            | 2 948 003          |
|                                        |       | <b>-2 052 740</b>  | <b>-2 334 970</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>              |       | <b>16 984 508</b>  | <b>15 999 277</b>  |

len 38  
Det  
✱

|                                                         |        | 2006-12-31         | 2005-12-31         |
|---------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>AVSÄTTNINGAR</b>                                     |        |                    |                    |
| Medlemmarnas reparationsfond                            | Not 10 | <u>657 674</u>     | <u>674 848</u>     |
|                                                         |        | <b>657 674</b>     | <b>674 848</b>     |
| <br><b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                             | Not 11 | <u>115 627 573</u> | <u>116 219 713</u> |
|                                                         |        | <b>115 627 573</b> | <b>116 219 713</b> |
| <br><b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |        |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut          | Not 11 | 662 364            | 917 512            |
| Leverantörsskulder                                      |        | 198 844            | 369 264            |
| Övriga kortfristiga skulder                             |        | 550                | 2 324              |
| Upplupna kostnader                                      | Not 12 | 1 014 312          | 818 916            |
| Förutbetalda avgifter och hyror                         |        | <u>790 298</u>     | <u>565 019</u>     |
|                                                         |        | <b>2 666 368</b>   | <b>2 673 035</b>   |
| <br><b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |        | <b>135 936 123</b> | <b>135 566 874</b> |
| <br><b>Ställda säkerheter</b>                           |        |                    |                    |
| Uttagna fastighetsinteckningar                          | Not 11 | 122 448 000        | 122 448 000        |
| <br><b>Ansvarsförbindelser</b>                          |        | <b>inga</b>        | <b>inga</b>        |

WZ H  
Rut  
H. H. H.

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                     | 2006             | 2005              |
|-------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>FINANSIERINGSANALYS</b>                                  |                  |                   |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                             |                  |                   |
| Årets resultat                                              | 985 231          | 2 948 003         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet           |                  |                   |
| Avskrivningar                                               | 630 320          | 778 095           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>             | <b>1 615 551</b> | <b>3 726 098</b>  |
| <b>före förändringar av rörelsekapital</b>                  |                  |                   |
| Förändringar kortfristiga fordringar                        | -88 227          | -79 067           |
| Anspråktagande medlemmarnas reparationsfond                 | -17 174          | -66 580           |
| Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld) | 248 481          | -1 969 618        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter</b>       | <b>143 080</b>   | <b>-2 115 265</b> |
| <b>förändring av rörelsekapital</b>                         |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>             | <b>1 758 631</b> | <b>1 610 833</b>  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                               |                  |                   |
| Materiella anläggningstillgångar                            |                  |                   |
| Finansiella anläggningstillgångar                           | 387 600          | -60 600           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>             | <b>387 600</b>   | <b>-60 600</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                            |                  |                   |
| Långfristiga skulder                                        | Not 11           | -847 288          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>            | <b>-847 288</b>  | <b>-774 465</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                     | <b>1 298 943</b> | <b>775 768</b>    |
| Likvida medel vid årets början                              | 4 965 743        | 4 189 975         |
| Likvida medel vid årets slut                                | 6 264 686        | 4 965 743         |
|                                                             | <b>1 298 943</b> | <b>775 768</b>    |

ln 75  
Rev  
S. V. A.



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

|                                                                              | 2006   | 2005   |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Byggnader                                                                    | 0,50%  | *      |
| Maskiner och inventarier                                                     | 20,00% | 20,00% |
| * avskrivning har skett med samma belopp som amorteringar av föreningens lån |        |        |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

|                           | 2006              | 2005              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 1</b>              |                   |                   |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b> |                   |                   |
| Årsavgifter               | 11 905 679        | 12 519 120        |
| Hysesintäkter             | 57 600            | 53 200            |
| Övriga rörelseintäkter    | 178 122           | 1 899 696 *       |
|                           | <b>12 141 401</b> | <b>14 472 016</b> |

\* I övriga rörelseintäkter ingår upplösning av reserv till  
HSB avgäld med 1 701 137 kronor,

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Snöröjning                  | 23 013         | 0              |
| Städning entreprenad        | 134 471        | 144 367        |
| Städning enligt beställning | 1 801          | 2 088          |
| OVK                         | 17 375         | 0              |
| Hissbesiktning              | 6 758          | 6 533          |
| Myndighetstillsyn           | 12 779         | 0              |
| Gård                        | 212 365        | 225 352        |
| Serviceavtal                | 2 344          | 3 281          |
| Hiss                        | 83 060         | 80 329         |
| Ventilation                 | 5 625          | 0              |
| Förbrukningsmateriel        | 7 282          | 8 714          |
|                             | <b>506 873</b> | <b>470 664</b> |

10/11 21  
Bett  
10/11 21

|                               | 2006             | 2005             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 2 fort.</b>            |                  |                  |
| <b>Reparationer</b>           |                  |                  |
| Byggnad                       | 1 415            | 0                |
| Lokaler                       | 0                | 828              |
| Gemensamma utrymmen           | 948              | 908              |
| Tvättstuga                    | 20 101           | 18 700           |
| Trapphus                      | 0                | 5 389            |
| Portar                        | 2 844            | 5 481            |
| Lås                           | 303              | 4 651            |
| VVS                           | 69 523           | 41 537           |
| Värmeanläggning               | 2 597            | 562              |
| Undercentral                  | 14 895           | 0                |
| Ventilation                   | 48 344           | 9 816            |
| Elinstallationer              | 8 905            | 10 255           |
| Hiss                          | 0                | 3 020            |
| Tak                           | 19 257           | 469              |
| Fönster                       | 3 551            | 0                |
| Balkonger                     | 5 125            | 0                |
| Gård                          | 65 101           | 5 034            |
| Utemiljö                      | 10 912           | 16 907           |
| Konsult                       | 3 125            | 10 335           |
| Skador                        | 1 325            | 0                |
| Vattenskada                   | 0                | 3 140            |
| Övrigt                        | 0                | 8 427            |
|                               | <b>278 270</b>   | <b>145 458</b>   |
| <b>Periodiskt underhåll</b>   |                  |                  |
| Lägenhet                      | 20 374           | 0                |
| Bastu/pool                    | 484              | 14 939           |
| VVS                           | 80 888           | 0                |
| Ventilation                   | 0                | 30 623           |
| Huskropp utvändigt            | 90 000           | 0                |
| Tak                           | 2 113            | 24 260           |
| Utemiljö                      | 9 862            | 98 157           |
|                               | <b>203 721</b>   | <b>167 979</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader</b>   |                  |                  |
| El                            | 395 627          | 407 136          |
| Värme                         | 1 079 651        | 1 086 213        |
| Vatten                        | 490 601          | 459 981          |
| Grovsopor                     | 157 463          | 140 612          |
| Renhållning                   | 0                | 1 838            |
| Snöröjning                    | 0                | 60 791           |
| Klottersanering               | 0                | 900              |
|                               | <b>2 123 342</b> | <b>2 157 471</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                  |                  |
| Försäkring                    | 98 412           | 97 557           |
| Samfällighetsavgift           | 84 972           | 0                |
| Kabel-TV                      | 155 150          | 148 202          |
| Internet                      | 308              | 0                |
|                               | <b>338 842</b>   | <b>245 759</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>        | <b>488 877</b>   | <b>554 576</b>   |

lin 73

Det  
Sigt

|                                                         | 2006               | 2005               |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 2 fort.</b>                                      |                    |                    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>        |                    |                    |
| Kreditupplysning                                        | 3 452              | 2 668              |
| Datakommunikation                                       | 173                | 1 504              |
| Postbefordran                                           | 4 010              | 1 730              |
| Juridiska åtgärder                                      | 0                  | 349                |
| Inkasso/betalningsföreläggande                          | 40                 | 440                |
| Revisionsarvode extern revisor                          | 21 250             | 12 344             |
| Styrelsemöten                                           | 440                | 161                |
| Styrelseomkostnader                                     | 10 188             | 8 567              |
| Stämma                                                  | 10 720             | 2 184              |
| Fritid (ute)                                            | 2 073              | 736                |
| Förvaltningsarvode                                      | 142 694            | 137 858            |
| Arvode SBC övrigt                                       | 7 183              | 11 126             |
| Fastighetsförvaltning                                   | 224 598            | 217 246            |
| Fastighetsförvaltning beställn                          | 3 188              | 0                  |
| Juridik                                                 | 32 000             | 40 166             |
| Förvaltningsarvoden övriga                              | 0                  | 1 563              |
| Administration                                          | 4 883              | 11 022             |
| Korttidsinventarier                                     | 2 038              | 3 297              |
| Övriga förvaltningskostnader                            | 0                  | 156                |
| Konsultarvode                                           | 4 875              | 3 050              |
| Föreningsavgifter ej SBC                                | 4 777              | 4 777              |
| Avgift till organisationer                              | 7 810              | 7 810              |
| Pub och restaurang                                      | 126 450            | 115 472            |
| Övriga driftskostnader                                  | 2 134              | 365                |
|                                                         | <b>614 975</b>     | <b>584 589</b>     |
| <b>Anställda och personalkostnader</b>                  |                    |                    |
| Föreningen har inte haft någon anställd.                |                    |                    |
| <b>Följande ersättningar har utgått</b>                 |                    |                    |
| Styrelse och internrevisor                              | 127 263            | 125 500            |
| Sociala kostnader                                       | 23 531             | 48 631             |
|                                                         | <b>150 794</b>     | <b>174 131</b>     |
| <b>Avskrivningar</b>                                    |                    |                    |
| Byggnad                                                 | 626 690            | 774 465            |
| Inventarier                                             | 3 630              | 3 630              |
|                                                         | <b>630 320</b>     | <b>778 095</b>     |
| <b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>                       | <b>5 336 015</b>   | <b>5 278 722</b>   |
| <b>Not 3</b>                                            | <b>2006-12-31</b>  | <b>2005-12-31</b>  |
| <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                               |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                    |                    |
| Vid årets början                                        | 132 446 953        | 132 446 953        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>132 446 953</b> | <b>132 446 953</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b> |                    |                    |
| Vid årets början                                        | -5 566 993         | -4 792 528         |
| Årets avskrivningar enligt plan                         | -626 690           | -774 465           |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-6 193 683</b>  | <b>-5 566 993</b>  |

lun  
Rut 21  
vst  
Hjg

|                                                                | 2006-12-31         | 2005-12-31         |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 3 forts.</b>                                            |                    |                    |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                     | <b>126 253 270</b> | <b>126 879 960</b> |
| i planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med           | 7 067 000          | 7 067 000          |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                          |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                                         | 64 753 000         | 64 266 000         |
| Taxeringsvärde mark                                            | 33 175 000         | 30 675 000         |
|                                                                | <b>97 928 000</b>  | <b>94 941 000</b>  |
| <b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b> |                    |                    |
| Bostäder                                                       | 97 928 000         | 94 941 000         |
|                                                                | <b>97 928 000</b>  | <b>94 941 000</b>  |

#### Not 4

##### MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Nyanskaffningar

**Utgående anskaffningsvärde**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**Redovisat restvärde vid årets slut**

|                |                |
|----------------|----------------|
| 53 884         | 53 884         |
| 0              | 0              |
| <b>53 884</b>  | <b>53 884</b>  |
| -42 994        | -39 364        |
| -3 630         | -3 630         |
| <b>-46 624</b> | <b>-42 994</b> |
| <b>7 260</b>   | <b>10 890</b>  |

#### Not 5

##### LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

**Andra värdepapper**

Handelsbanken/utländsk aktiemarknad

**Summa långfristiga värdepappersinnehav**

| Bokfört värde  | Marknads värde | Bokfört värde |
|----------------|----------------|---------------|
| 2006-12-31     | 2006-12-31     | 2005-12-31    |
| 986 000        | 986 000        |               |
| 986 000        | 986 000        | 0             |
| <b>986 000</b> | <b>986 000</b> | <b>0</b>      |

#### Not 6

##### FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring

NC:SE

Kabel-TV

Chemi Clean

Arvoden

El-Nacka Energi

Årsavgift SBC ek för

| 2006-12-31    | 2005-12-31     |
|---------------|----------------|
| 49 553        | 48 860         |
|               | 160            |
| 13 118        | 12 346         |
|               | 2 344          |
|               | 41 000         |
| 546           | 12 956         |
| 7 948         |                |
| <b>71 164</b> | <b>117 666</b> |

un  
Ret 27  
c  
H/9

**Not 7**

**KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

**Fonder**

|                                         | Summa<br>nominellt<br>värde | Bokfört<br>värde<br>2006-12-31 | Marknads<br>värde<br>2006-12-31 | Bokfört<br>värde<br>2005-12-31 |
|-----------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| SSF Swedish Short Term Assets/Lux Ränta |                             | 2 000 000                      | 2 128 311                       | 2 000 000                      |
|                                         |                             | 2 000 000                      | 2 128 311                       | 2 000 000                      |

**Andra värdepapper**

Svenska räntebärande värdepapper/Handelsbanken.

|  |   |   |           |
|--|---|---|-----------|
|  |   |   | 1 373 600 |
|  | 0 | 0 | 1 373 600 |

**Summa kortfristiga placeringar**

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 2 000 000 | 2 128 311 | 3 373 600 |
|-----------|-----------|-----------|

**Not 8**

**EGET KAPITAL**

|                                  | Belopp vid årets<br>utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser               | 12 466 011                 |                          |                                                                        | 12 466 011                 |
| Fond för yttre underhåll Not 9   | 6 571 237                  | 703 000                  |                                                                        | 5 868 237                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>19 037 248</b>          | <b>703 000</b>           |                                                                        | <b>18 334 248</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>          |                            |                          |                                                                        |                            |
| Ansamlad förlust                 | -3 037 970                 | -703 000                 | 2 948 003                                                              | -5 282 973                 |
| Årets resultat                   | 985 825                    |                          | -2 948 003                                                             | 2 948 003                  |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>    | <b>-2 052 146</b>          | <b>-703 000</b>          |                                                                        | <b>-2 334 970</b>          |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>16 985 102</b>          | <b>0</b>                 |                                                                        | <b>15 999 277</b>          |

2006-12-31 2005-12-31

**Not 9**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början  
Reservering enligt stadgar  
lanspråktagande enligt styrelsebeslut  
**Vid årets slut**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 5 868 237        | 5 333 216        |
| 703 000          | 703 000          |
|                  | -167 979         |
| <b>6 571 237</b> | <b>5 868 237</b> |

**Not 10**

**AVSÄTTNINGAR**

**Medlemmarnas reparationsfond**

Vid årets början  
lanspråktagande  
**Vid årets slut**

|                |                |
|----------------|----------------|
| 674 848        | 741 429        |
| -17 174        | -66 580        |
| <b>657 674</b> | <b>674 848</b> |

**Summa avsättningar**

|         |         |
|---------|---------|
| 657 674 | 674 848 |
|---------|---------|

lln  
Get 21  
Hj 1/2

**Not 11**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                                          | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>      | <b>Belopp</b>      | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|
|                                          | <b>2006-12-31</b> | <b>2006-12-31</b>  | <b>2005-12-31</b>  |                                  |
| Stadshypotek AB                          | 5,38%             | 42 166 364         | 42 378 788         | 2010-04-30                       |
| Swedbank Hypotek AB                      |                   | 0                  | 18 214 954         |                                  |
| Swedbank                                 | 3,16%             | 7 358 203          | 7 598 203          | 2007-08-15                       |
| Stadshypotek AB                          | 6,15%             | 12 011 620         | 12 073 060         | 2007-04-30                       |
| Stadshypotek AB                          | 5,08%             | 29 328 750         | 29 477 250         | 2009-04-30                       |
| Swedbank                                 |                   | 0                  | 7 394 970          |                                  |
| SBAB                                     | 4,25%             | 10 000 000         |                    | 2011-04-13                       |
| SBAB                                     | 3,80%             | 10 000 000         |                    | 2009-06-17                       |
| SBAB                                     | 3,43%             | 5 425 000          |                    | 2007-08-15                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |                   | <b>116 289 937</b> | <b>117 137 225</b> |                                  |

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

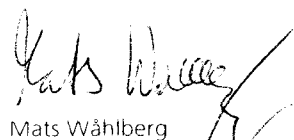
|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| -662 364           | -917 512           |
| <b>115 627 573</b> | <b>116 219 713</b> |

**Not 12**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

|                          | <b>2006-12-31</b> | <b>2005-12-31</b> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Extern revisor           | 12 000            | 12 000            |
| Avgift klientmedelskonto | 1 800             |                   |
| Snöröjning               | 23 013            |                   |
| Elkostnader              | 46 724            |                   |
| Fjärrvärmekostnader      | 135 145           |                   |
| Teknisk förvaltning      | 17 037            |                   |
| Låneräntor               | 778 593           | 805 916           |
|                          | <b>1 014 312</b>  | <b>817 916</b>    |

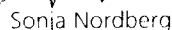
NACKA den 22 april 2007

  
Mats Wahlberg

  
Ronny Henriksson

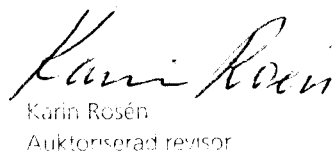
  
Margareta Jorg

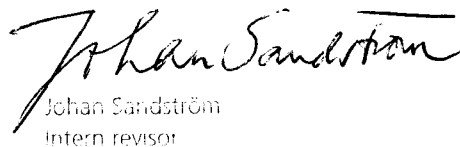
  
Ove Moström

  
Sonja Nordberg

  
Anders Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2007

  
Karin Rosén  
Auktoriserad revisor

  
Johan Sandström  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**  
**Org.nr 716418-6871**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2007

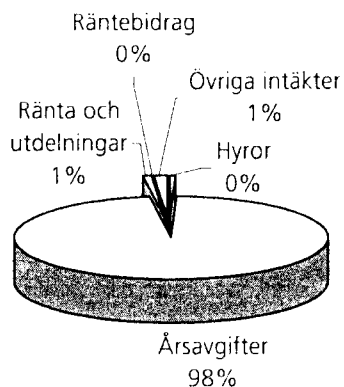


Karin Rosén  
Auktoriserad revisor



Johan Sandström  
Revisor

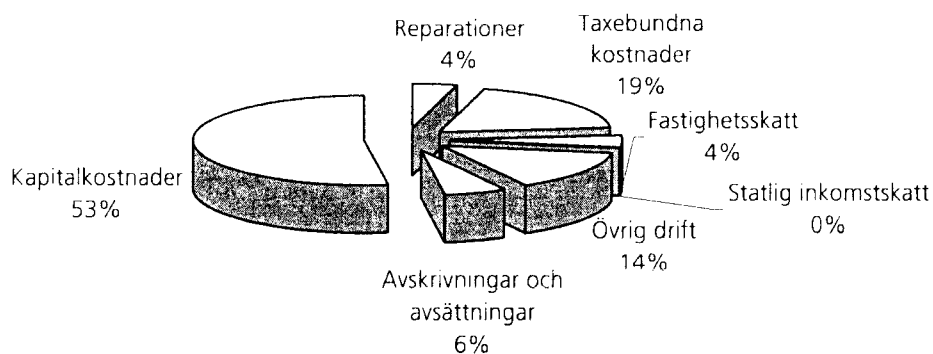
### Intäktsfördelning 2006



### Intäkter per kvadratmeter

|              |        |                       |       |
|--------------|--------|-----------------------|-------|
| Årsavgifter: | 901 kr | Räntebidrag           | 0 kr  |
| Hyror:       | 0 kr   | Ränta och utdelningar | 6 kr  |
|              |        | Övriga intäkter:      | 13 kr |

### Kostnadsfördelning 2006



### Kostnader per kvadratmeter

|                  |        |                                |        |
|------------------|--------|--------------------------------|--------|
| Reparationer     | 36 kr  | Taxebundna kostnader           | 161 kr |
| Fastighetsskatt  | 37 kr  | Statlig inkomstskatt           | 0 kr   |
| Övrig drift      | 122 kr | Avskrivningar och avsättningar | 48 kr  |
| Kapitalkostnader | 444 kr |                                |        |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13216 kvm bostäder

*Handwritten signature*



| BUDGET                       | Budget 2007       | Utfall 2006       | Budget 2006       |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>    |                   |                   |                   |
| Årsavgifter                  | 11 313 550        | 11 905 679        | 11 893 200        |
| Hyror förråd                 | 54 000            | 57 600            | 48 400            |
| Gemensamhetslokal            | 3 000             | 0                 | 3 000             |
| Solarie                      | 2 000             | 0                 | 2 000             |
| Pub och restaurang           | 0                 | 154 172           | 100 000           |
| Gästlägenhet                 | 10 000            | 21 000            | 8 000             |
| Övriga intäkter              | 0                 | 2 950             | 0                 |
| <b>SA RÖRELSENS INTÄKTER</b> | <b>11 382 550</b> | <b>12 141 401</b> | <b>12 054 600</b> |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>   |                   |                   |                   |
| <b>Fastighetskostnader</b>   |                   |                   |                   |
| Snöröjning                   | -60 000           | -23 013           | -60 000           |
| Städning entreprenad         | -142 000          | -134 471          | -142 000          |
| Städning enligt beställning  | -30 000           | -1 801            | -30 000           |
| OVK                          | 0                 | -17 375           | -15 000           |
| Hissbesiktning               | -7 000            | -6 758            | -7 000            |
| Myndighetstillsyn            | 0                 | -12 779           | 0                 |
| Gård                         | -230 000          | -212 365          | -158 600          |
| Serviceavtal                 | 0                 | -2 344            | 0                 |
| Hiss                         | -87 000           | -83 060           | -83 000           |
| Ventilation                  | -6 000            | -5 625            | -5 800            |
| Förbrukningsmateriel         | -10 000           | -7 282            | -10 000           |
| Fordon - drivmedel           | -1 000            | 0                 | -1 000            |
|                              | <b>-573 000</b>   | <b>-506 873</b>   | <b>-512 400</b>   |
| <b>Reparationer</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad                      | 0                 | -1 415            | 0                 |
| Gemensamma utrymmen          | 0                 | -948              | 0                 |
| Tvättstuga                   | 0                 | -20 101           | 0                 |
| Portar                       | 0                 | -2 844            | 0                 |
| Lås                          | 0                 | -303              | 0                 |
| VVS                          | 0                 | -69 523           | 0                 |
| Värmeanläggning              | 0                 | -2 597            | 0                 |
| Undercentral                 | 0                 | -14 895           | 0                 |
| Ventilation                  | 0                 | -48 344           | 0                 |
| Elinstallationer             | 0                 | -8 905            | 0                 |
| Tak                          | 0                 | -19 257           | 0                 |
| Fönster                      | 0                 | -3 551            | 0                 |
| Balkonger                    | 0                 | -5 125            | 0                 |
| Gård                         | 0                 | -65 101           | 0                 |
| Utemiljö                     | 0                 | -10 912           | 0                 |
| Konsult                      | 0                 | -3 125            | 0                 |
| Skador                       | 0                 | -1 325            | 0                 |
| Övrigt                       | -200 000          | 0                 | -200 000          |
|                              | <b>-200 000</b>   | <b>-278 270</b>   | <b>-200 000</b>   |
| <b>Periodiskt underhåll</b>  |                   |                   |                   |
| Lägenhet                     | 0                 | -20 374           | 0                 |
| Bastu/pool                   | 0                 | -484              | 0                 |
| VVS                          | 0                 | -80 888           | -150 000          |
| Huskropp utvändigt           | 0                 | -90 000           | 0                 |
| Tak                          | 0                 | -2 113            | -200 000          |
| Fasad                        | 0                 | 0                 | -200 000          |
| Utemiljö                     | 0                 | -9 862            | -100 000          |
| Konsult                      | 0                 | 0                 | -7 500            |
| Övrigt                       | -1 000 000        | 0                 | -200 000          |
|                              | <b>-1 000 000</b> | <b>-203 721</b>   | <b>-857 500</b>   |

un 3

| BUDGET                          | Budget 2007       | Utfall 2006       | Budget 2006       |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>     |                   |                   |                   |
| El                              | -450 000          | -395 627          | -527 737          |
| Värme                           | -1 155 000        | -1 079 651        | -1 155 000        |
| Vatten                          | -505 000          | -490 601          | -506 000          |
| Grovsopor                       | -150 000          | -157 463          | -135 000          |
| Renhållning                     | -6 000            | 0                 | -6 000            |
| Klottersanering                 | -2 000            | 0                 | -2 000            |
|                                 | <b>-2 268 000</b> | <b>-2 123 342</b> | <b>-2 331 737</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b>   |                   |                   |                   |
| Försäkring                      | -104 000          | -98 412           | -104 000          |
| Samfällighetsavgift             | -110 000          | -84 972           | -110 000          |
| Kabel-TV                        | -157 000          | -155 150          | -148 000          |
| Internet                        | 0                 | -308              | 0                 |
|                                 | <b>-371 000</b>   | <b>-338 842</b>   | <b>-362 000</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>          |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt                 | -487 000          | -488 877          | -565 300          |
|                                 | <b>-487 000</b>   | <b>-488 877</b>   | <b>-565 300</b>   |
| <b>Administrativa kostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                | -3 000            | -3 452            | -3 000            |
| Datakommunikation               | -1 500            | -173              | -1 500            |
| Postbefordran                   | -2 000            | -4 010            | -2 000            |
| Inkasso/betalningsföreläggande  | -1 000            | -40               | -1 000            |
| Revisionsarvode extern revisor  | -25 000           | -21 250           | -15 000           |
| Styrelsemöten                   | -500              | -440              | 0                 |
| Styrelseomkostnader             | -39 000           | -10 188           | -39 000           |
| Stämma                          | -12 000           | -10 720           | -3 000            |
| Fritid (ute)                    | -3 000            | -2 073            | -1 000            |
| Trivselkostnader (inne)         | -1 000            | 0                 | -1 000            |
| Förvaltningsarvode              | -150 000          | -142 694          | -141 000          |
| Arvode SBC övrigt               | -12 500           | -7 183            | -12 500           |
| Fastighetsförvaltning           | -235 000          | -224 598          | -219 000          |
| Fastighetsförvaltning beställn  | 0                 | -3 188            | 0                 |
| Juridik                         | -10 000           | -32 000           | -10 000           |
| Administration                  | -10 000           | -4 883            | -10 000           |
| Korttidsinventarier             | -8 000            | -2 038            | -8 000            |
| Övriga förvaltningskostnader    | -500              | 0                 | -500              |
| Konsultarvode                   | -10 000           | -4 875            | -10 000           |
| Föreningsavgifter ej SBC        | -5 000            | -4 777            | -5 000            |
| Avgift till organisationer      | -8 000            | -7 810            | -8 000            |
| Pub och restaurang              | 0                 | -126 450          | -75 000           |
| Övriga driftskostnader          | -5 000            | -2 134            | -5 000            |
|                                 | <b>-542 000</b>   | <b>-614 975</b>   | <b>-570 500</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>        |                   |                   |                   |
| Föreningsarvode                 | -120 000          | -119 100          | -120 000          |
| Revisionsarvode arvoderad       | -7 500            | -6 500            | -7 000            |
| Förlorad arbetsförtjänst        | -2 000            | -1 663            | 0                 |
| Bilersättning skattefri         | -2 000            | 0                 | -2 000            |
| Kostnadsersättning skattepl     | -1 000            | 0                 | -1 000            |
| Arbetsgivaravgifter             | -45 000           | -23 531           | -43 000           |
|                                 | <b>-177 500</b>   | <b>-150 794</b>   | <b>-173 000</b>   |

lu 28

| BUDGET                                    | Budget 2007       | Utfall 2006       | Budget 2006       |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Avskrivningar o nedskrivningar</b>     |                   |                   |                   |
| Byggnad                                   | -626 690          | -626 690          | -650 000          |
| Inventarier                               | -4 000            | -3 630            | -3 630            |
|                                           | <b>-630 690</b>   | <b>-630 320</b>   | <b>-653 630</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>             | <b>-6 249 190</b> | <b>-5 336 015</b> | <b>-6 226 067</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    | <b>5 133 360</b>  | <b>6 805 386</b>  | <b>5 828 533</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b> |                   |                   |                   |
| Vinst försäljn långa värdep               | 0                 | 70 584            | 0                 |
| Ränteintäkter                             | 50 000            | 63 388            | 50 000            |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror             | 0                 | 10 974            | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig              | 0                 | 2 460             | 0                 |
| Nedskrivning korta placeringar            | 0                 | -34 000           | 0                 |
| Låneräntor                                | -5 670 000        | -5 930 011        | -5 800 000        |
| Övriga räntekostnader                     | -1 000            | 0                 | -1 000            |
| Övriga finansiella kostnader              | -3 000            | -3 550            | -3 000            |
|                                           | <b>-5 624 000</b> | <b>-5 820 155</b> | <b>-5 754 000</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>  | <b>-490 640</b>   | <b>985 231</b>    | <b>74 533</b>     |
| <b>RESULTAT</b>                           | <b>-490 640</b>   | <b>985 231</b>    | <b>74 533</b>     |

Uth Z