

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf nyckeln i Nacka (716418-6871) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01—2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förändringar i Förvaltningsberättelsen jämfört med föregående år.

Från den 2008-01-01 har Brf Nyckeln HSB Stockholm som ekonomisk förvaltare. De har en annan kontoplan än föregående förvaltare, som var Sbc. Detta innebär att budget för 2009 jämfört med budget och utfall för 2008 inte redovisas i denna Förvaltningsberättelse.

HSB har ännu inte möjlighet att räkna fram nyckeltal, så denna redovisning utgår i denna 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 Jarlabergs Samfällighetsförening. Föreningens andel i samfälligheten är 12.7 %. Samfälligheten förvaltar garage, gästparkeringar, sopsuganläggning, kabel-tv nät.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna, Sicklaön 367:7 och Sicklaön 367:9.
Fastigheterna förvärvades 1987.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Byggnadernas uppvärmning är Fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 10 flerbostadshus i 3 till 7 vångar och 25 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1988

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 170 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

li


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

I fastigheterna finns nedanstående gemensamhetsanläggningar

På varje gård finns ett gårdshus som innehåller en gemensamhetslokal, bastu och tvättstuga.
På gård 5 (D38-72) finns en övernattningslägenhet och på gård 6 (D2-34) ett solarium.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2008-05-27. På stämman deltog 33 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 225 medlemmar varav HSB Stockholm och Nacka kommun är medlemmar. Antalet medlemslägenheter var 170 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 17 st överlåtits.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av HSB Stockholm

- Ekonomisk förvaltning
- Administrativ förvaltning
- Teknisk förvaltning
- Mark, sommar och vinter underhåll

Övriga avtal

Hisservice	Kone Hissar
El	Kraft och Kultur
Trappstädning	
Vatten och grovsopor	Nacka kommun
Kreditupplysning	UC
Värme	Fortum
Kabel-tv	ComHem

Styrelse

Birgit Andersson	ledamot
Ronny Henriksson	ledamot
Margaretha Jorg	ledamot
Carl Lindvall	ledamot
Ove Moström	ledamot
Anders Persson	ledamot

avgick i oktober månad 2008.

Åsa Andersson	Suppleant
Barbro Lövgren	Suppleant
Therese Wahlström	Suppleant
Johan Åkerlund	Suppleant

lv



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgit Andersson, Margaretha Jorg, Barbro Lövgren, Åsa Andersson och Therese Wahlström

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Rosén, Revidentia.	Ordinarie Extern
Johan Sandström	Ordinarie Intern
Jan Mörk	Suppleant Intern

Valberedning

Lars Gagner	Sammankallande
Evanthia Dalakli	
Jan Wahlman	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2008-05-27

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastighet

Avtal med HSB tecknades för upphandling av ommålning av trapphus samt byte av samtliga armaturer i trapphusen.

Stamspolning av avloppen genomfördes. I undercentralen har cirkulationspumpen bytts ut.

För att under 2009 få ett godkänt OVK intyg har ventilerna för evakueringsluft i lägenheterna finjusterats. Styrelsen har även upprättat en av Boverket påkallad energideklARATION som även blivit godkänd.

Mark

Häckarna på innergårdarna har beskurets till rätt nivå. Gallring av föreningens parkmark har påbörjats och avslutas under 2009. På innergårdarna har raden med trädgårdsplattor och rännalsplattor justeras för bättre avrinning från husgrunderna.

Övrigt

På gård 5 och 6 har nya gungställningar monterats. På gård 5 har även en ny vippgunga monterats. Vid infarterna till gårdarna har anslagstavlor satts upp.

Medlemsärenden

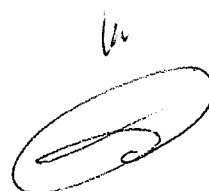
Under året har styrelsen tyvärr varit tvingad att fatta beslut om uppsägning av medlemskap. Anledning är att medlemmen misskött sina skyldigheter med betalning av avgiften. Tvångsförsäljning av lägenheten har skett under våren 2009 av kronofogdemyndigheten på styrelsens begäran.

Av styrelsen påbörjade arbeten under våren 2009

Gamla häckar beskäres för förnygring.

Fortsatt arbete med justering av vattenutkastare på utsidan av gårdarna.

Utbyte av det vita planket utmed Diligensvägen utanför D38.



En noggrann besiktning av samtliga byggnader såväl utvändigt som invändigt skall ske och ligga till grund för en ny underhållsplan.

Ekonomi

Vår ekonomiska, tekniska och administrativa förvaltning utförs från 2008-01-01 av HSB Stockholm. Styrelsen kan nu följa våra ekonomiska transaktioner på ett mycket bra sätt tack vare den styrelsewebb som HSB tillhandahåller.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, med en bra spridning av bindningstiderna på föreningens lån, vilket gjorde att vi kunde hålla avgifterna oförändrade även under 2008.

Styrelsen har beslutat att inte göra någon avsättning till yttre fonden 2008. Anledning är att fondens storlek bedöms som tillräcklig för närvarande. Styrelsen har i stället valt att minska den ansamlade förlusten enligt nedan.

En ny underhållsplan ska upprättas och den kommer att utvisa hur mycket som ska sättas av till yttre fonden kommande år.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	373 690
ansamlad förlust före reservering /ianspråktagande	-2 398 288
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	0
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	<u>262 992</u>
	-1 761 606

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så

att i ny räkning överföres	-1 761 606
----------------------------	------------

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

Sammanfattning

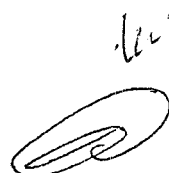
Styrelsens ledamöter och suppleanter tackar för förtroendet som visats oss under det gångna verksamhetsåret.

Vi vill också tacka HSB Stockholms personal och övriga avtalspartners för ett gott samarbete som gjort det möjligt för styrelsen att genomföra sina arbetsuppgifter.



Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	11 475 035	11 417 807
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 147 685	-4 226 113
Planerat underhåll		-262 992	-437 728
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-317 460	-410 076
Avskrivningar	Not 3	-668 648	-668 648
Summa fastighetskostnader		-5 396 785	-5 742 565
Rörelseresultat		6 078 250	5 675 242
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Not 4	-52 000	-8 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	36 304	39 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-5 688 864	-5 487 580
Summa finansiella poster		-5 704 560	-5 456 369
Årets resultat		373 690	218 873



Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	118 622 796	119 287 814
Mark och markanläggningar	Not 8	7 067 000	7 067 000
Inventarier	Not 9	0	3 630
		<u>125 689 796</u>	<u>126 358 444</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	931 500	983 500
		<u>931 500</u>	<u>983 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>126 621 296</u>	<u>127 341 944</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		30 586	13 155
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 292 441	0
Övriga fordringar	Not 11	140 024	138 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	67 099	69 640
		<u>2 530 150</u>	<u>221 771</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 14	74 465	1 759 148
Summa omsättningstillgångar		<u>4 604 616</u>	<u>3 980 919</u>
Summa tillgångar		<u>131 225 912</u>	<u>131 322 864</u>

la



Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Balansräkning	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	12 466 011	12 466 011
Underhållsfond	7 135 659	6 853 448
	<u>19 601 670</u>	<u>19 319 459</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 398 288	-2 334 951
Årets resultat	373 690	218 873
	<u>-2 024 598</u>	<u>-2 116 078</u>
Summa eget kapital	<u>17 577 071</u>	<u>17 203 381</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	110 306 238
		110 796 469
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	490 231
Leverantörsskulder		495 249
Skatteskulder		156 420
Fond för inre underhåll		555 295
Övriga skulder	Not 18	78 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 566 667
Summa skulder		<u>113 648 841</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>131 225 912</u>
		<u>131 322 864</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	122 448 000	122 448 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

lin



Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	373 690	218 873
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	668 648	668 648
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	52 000	8 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 094 338	895 521
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 308 379	-36 704
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	19 589	661 335
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 194 452	1 520 152
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-766 563
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-766 563
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-490 231	-5 493 468
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-490 232	-5 493 468
Årets kassaflöde	-1 684 684	-4 739 879
Likvida medel vid årets början	1 759 148	6 499 026
Likvida medel vid årets slut	74 465	1 759 148

Den stora ökningen av kortfristiga fordringar beror på att avräkningskonto HSB 2 291 441 i år flyttats till övriga fordringar.

lch


Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 0,5% per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 101324995, en minskning med 34321 jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	140 750	120 902
Sociala kostnader	47 600	38 547
	<u>188 350</u>	<u>159 449</u>
Revisorer		
Föreningsvald	8 000	7 500
Totalt	<u>196 350</u>	<u>166 949</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 314 056	11 814 151
	Hyrer	32 694	55 400
	Övriga intäkter	128 285	48 351
	Bruttoomsättning	11 475 035	11 917 902
	Avgifts- och hyresbortfall	0	-500 095
		11 475 035	11 417 807
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	196 350	166 949
	Fastighetsskötsel och lokalvård	590 922	517 574
	Reparationer	327 759	531 650
	El	430 595	416 543
	Uppvärmning	1 117 288	1 066 513
	Vatten	471 210	485 011
	Sophämtning	227 527	242 147
	Fastighetsförsäkring	104 924	101 357
	Kabel-TV	186 765	162 331
	Övriga avgifter	1 086	596
	Förvaltningsarvoden	344 401	391 505
	Övriga driftskostnader	148 858	143 937
		4 147 685	4 226 113
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	626 690	626 690
	Om- och tillbyggnad	38 328	38 328
	Inventarier	3 630	3 630
		668 648	668 648
Not 4	Resultat från övriga anläggningstillgångar		
	Nedskrivning av långfristiga placeringar	52 000	8 000
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	29 520	0
	Övriga ränteintäkter	6 784	39 211
		36 304	39 211
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	5 686 135	5 485 580
	Övriga räntekostnader	2 729	2 000
		5 688 864	5 487 580

Uu



Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	126 138 403	125 371 840
Årets investeringar	0	766 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 138 403	126 138 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 850 589	-6 185 571
Årets avskrivningar	-665 018	-665 018
Utgående avskrivningar	-7 515 607	-6 850 589
Bokfört värde	118 622 796	119 287 814
Taxeringsvärde		
Byggnader	94 128 000	94 128 000
Mark	34 000 000	34 000 000
	128 128 000	128 128 000
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	7 067 000	7 067 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 113	8 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 075 113	7 075 113
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 113	-8 113
Utgående avskrivningar	-8 113	-8 113
Bokfört värde	7 067 000	7 067 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	53 884	53 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 884	53 884
Ingående avskrivningar	-50 254	-46 624
Årets avskrivningar	-3 630	-3 630
Utgående avskrivningar	-53 884	-50 254
Bokfört värde	0	3 630
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde Handelsbaken/aktieindexobligation	978 000	986 000
SBC insats	5 000	5 000
HSB insats	500	500
Nedskrivning av placering i aktieindexobligation	-52 000	-8 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	931 500	983 500
Aktieindexobligationen är värderad till marknadsvärde		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	137 774	50 239
Övriga fordringar	0	88 737
Upplupna gästrumsintäkter	2 250	0
	140 024	138 976

lek



Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter	2008-12-31	2007-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	53 684	51 241
Kabel TV	13 415	13 813
Serviceavtal ventilation	0	2 336
Upplupna gästrumsintäkter	0	2 250
	67 099	69 640

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Verkligt värde 2008-12-31	Bokfört värde	Bokfört värde
SFF Swedish Short Term Ass/Lux	2 235 345	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Swedbank	9 845	9 508
Handelsbanken/Penningmarknadskonto	59 620	37 762
SBC Klientmedel	0	1 706 878
	74 465	1 759 148

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 466 011	0	6 853 448	-2 334 951	218 873
Vinstdisp enl. stämmobeslut			282 211	-63 338	-218 873
Årets resultat					373 690
Belopp vid årets slut	12 466 011	0	7 135 659	-2 398 288	373 690

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	17474618	4,25%	2011-04-13	10 000 000	0
SBAB	17474650	5,83%	2010-06-28	10 000 000	0
SBAB	17474669	5,47%	2009-08-17	5 425 000	0
Stadshypotek	755778	5,08%	2009-04-30	28 994 625	37 125
Stadshypotek	840469	5,38%	2010-04-30	41 688 410	53 106
Swedbank	2755273782	4,83%	2012-06-14	6 638 203	240 000
Swedbank	795839507-6	5,32%	2009-03-19	7 560 000	160 000
				110 306 238	490 231

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 108 345 314

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	490 231	760 924
--------------------------------------	---------	---------

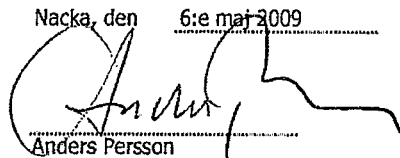
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

HSB	54 375	543 750
Källskatt	23 816	0
Depostion	550	550
	78 741	544 300

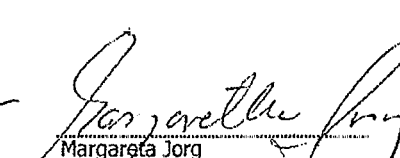
Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**Noter****2008-12-31****2007-12-31****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	724 240	704 737
Förutbetalda hyror och avgifter	786 927	9 951
Arvode revisor	8 000	0
Arbetsgivaravgifter	26 323	0
El	0	39 768
Värme	0	128 217
Sophämtning	0	5 863
Extern revisor	21 177	20 000
Bankavgift	0	1 986
Läs	0	108
	1 566 667	910 630

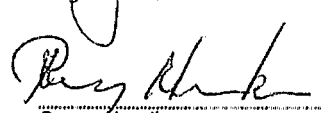
Nacka, den 6:e maj 2009


 Anders Persson


 Birgit Andersson

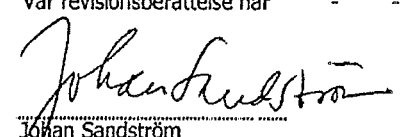

 Margareta Jorg


 Ove Moström

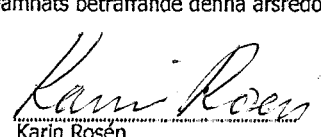

 Ronny Henriksson

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning den 6 maj 2009


 Johan Sandström

Av föreningen vald revisor


 Karin Rosén

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyckeln i Nacka

Org.nr 716418-6871

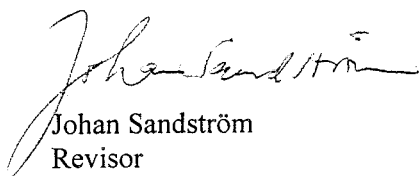
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

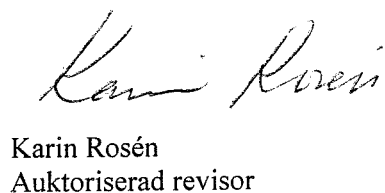
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 och 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2009


Johan Sandström
Revisor


Karin Rosén
Auktoriserad revisor