

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Org.nr: 716418-6871

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Datum: Torsdagen den 6 maj 2010
Tidpunkt: 19.00
Lokal: Gårdshuset på gård 6 Diligensvägen 2-34

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare för stämman
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Av styrelsen eller medlemmar anmälda ärenden
Av styrelsen anmält ärende angående bidrag till Jarlabergs IF samt föreningen
Goda grannar.
14. Fråga om arvoden
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av Intern revisor och suppleant
17. Val av extern revisor (yrkesrevisor)
18. Val av valberedning
19. Meddelande om tid och plats då stämmoprotokollet skall hållas tillgängligt hos
föreningen för medlemmarna
20. Övriga frågor
21. Stämmans avslutande

VÄLKOMNA TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYCKELN I NACKA
STYRELSEN

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Anvisningar inför stämman

Beslut 15§ föreningens stadgar

På föreningsstämman får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning 16§ föreningens stadgar

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjorts sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde 17§ föreningens stadgar

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Annan medlem får vara ombud och samtidigt utöva sin egen rösträtt.

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

Medlen får på föreningsstämman medföra högst ett biträde.

Ombud och biträde får vara även annan än medlemmens make, sambo eller annan medlem.

FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min försträtt.

Lägenhetsnummer _____ i BRF Nyckeln.

_____ den ____ / ____ 20 ____

bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

namnförtydligande

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Styrelsens proposition till föreningsstämman 2010.

Bidrag till föreningarna Jarlabergs IF och Goda Grannar.

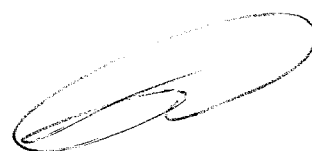
Båda dessa föreningar har under ett antal år sök bidrag från Brf Nyckeln. Styrelsen för Brf nyckeln har nekat bidrag då de inte funnit lämpligt att använda medlemmarnas pengar till sponsring.

Vid de kontakter styrelsen haft med övriga bostadsrättsföreningar i Jarlaberg så kan vi konstatera att samtliga utom Brf Nyckeln och Brf Tullen givit bidrag. Styrelsen för Brf Nyckeln är av den uppfattning att båda dessa föreningar utför ett mycket bra och krävande idiellet arbete att även Brf Nyckeln borde ge ett bidrag.

Styrelsen för Brf Nyckeln hemställer att stämman beslutar om ett årligt bidrag med 5 000 kronor till var och en av dessa föreningar fram till dess att annat stämmobeslut tas.

Beloppet motsvarar vad övriga föreningar bidrager med.

Styrelsen för Brf Nyckeln i Nacka



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf nyckeln i Nacka (716418-6871) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31.

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 If skadeförsäkring. 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.

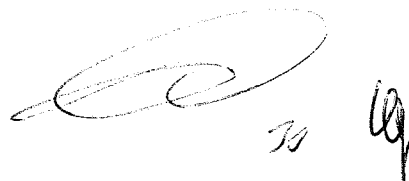
Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

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.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2008-05-27. På stämman deltog 33 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 222 medlemmar varav HSB Stockholm och Nacka kommun är medlemmar. Antalet medlemslägenheter var 170 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 19 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
Johan Åkerlund	ledamot
Ove Moström	ledamot
Anders Persson	ledamot

Emma Welander-Neal	Suppleant
Barbro Lövgren	Suppleant
Therese Wahlström	Suppleant

Föreningens ordförande under verksamhetsåret har varit Ove Moström.

Vid ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för följande ordinarie ledamöter:

Ronny Henriksson, Ove Moström och Anders Persson. Samt för samtliga suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

BO REVISION
Johan Sandström
Hanna Lindvall

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Jan Wahlman
Margareta Jorg
Simona Arama

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2009-05-27

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastighet

Alla trapphus är renoverade. Tapeter är nedtagna, väggarna, trappspindlar och hissar är målade.

Färgsättning är gjord av Svedmyr Färg- & Fasadkonsult AB.

Nytt energisparande belysningssystem har satts upp i trapphusen.

Konsulttjänster i samband med ommålning av trapphus, och byte av belysning har skötts av HSB Konsult Stockholm.

Storstädning av trapphusen har gjorts.

ComHem har ersatt våra analoga TV kanaler med digitala, Medium 8 favoriter plus 8, 9 analoga.

Mark

Det gamla vita planket har ersatts med ett tryckimpregnerat plank mot Diligensvägen, fortsatt upprustning av rännalsplattor, för bättre avrinning från husgrunderna.

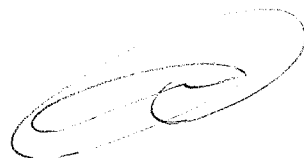
Staket uppsatt utanför D -70, genväg igensatt.

Rosenhäck utanför radhus D-46 till D-56 nedskuren/föryngrad samt gallring av träd och buskar i skogsområdet mellan Nyckeln och Tullen (parkmark).

Alla häckar på innergårdarna beskurna till 1.50 höjd.

Övrigt

I ett led att upprätta en helt ny underhållsplan så har nästan samtliga lägenheter (15 st kvarstår) besiktigats av Anticimex. Detta för att kontrollera status på den del i lägenheten som föreningen har underhållsansvaret för. Resultatet kommer att presenteras när samtliga lägenheter är klara.



78 Ca

Medlemsärenden

Under året har styrelsen tyvärr varit tvingad att koppla in medlemskonsulten från HSB Stockholm för att lösa konflikt mellan medlemmar. Resultatet av medlingen har utfallit till belåtenhet från styrelsens sida.

Styrelsen har verkställt stämmobeslutet mot kommunen beträffande föräldrakooperativet Kuben.

Nacka kommun svarade att de inte tänker följa beslutet. Detta har styrelsen inte accepterat utan har nu tagit hjälp av HSB jurist för att driva ärendet vidare.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, vilket gjorde att vi kunde hålla avgifterna oförändrade även under 2009.

Två lån sattes om under året. Konsulttjänster i samband med detta har skötts av HSB Konsult Stockholm. Föreningen beslutade att lägga dessa lån hos SBAB. Lånen har varit amorteringsfria under året, men i och med omsättning av ett lån i april 2010 kommer amorteringsplan att upprättas med hjälp av HSB.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 1 761 606
Årets resultat	- 927 391
	- 2 688 997

Styrelsen föreslår följande disposition:

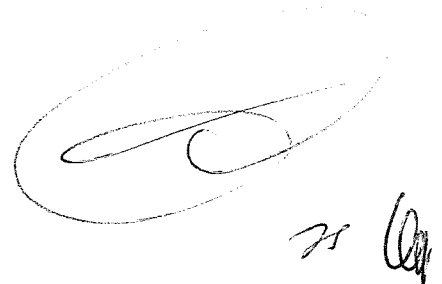
Uttag ur fond	- 2 422 458
Överföring till fond	703 000
Balanserat resultat	- 969 539
	- 2 688 997

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.

A large, stylized handwritten signature is written in the bottom right corner of the page. Below it, there are two smaller handwritten initials, possibly 'H' and 'C'.

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

		2009-01-01	2008-01-01
Resultaträkning		2009-12-31	2008-12-31

Nettoomsättning	Not 1	11 492 680	11 475 035
------------------------	-------	-------------------	-------------------

Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 339 656	-4 147 685
Planerat underhåll	*	-2 422 458	-262 992
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-343 490	-317 460
Avskrivningar	Not 3	-666 706	-668 648
Summa fastighetskostnader		<u>-7 772 310</u>	<u>-5 396 785</u>

Bruttoresultat		3 720 370	6 078 250
-----------------------	--	------------------	------------------

Nedskrivning övriga fordringar	Not 4	-1 300	0
--------------------------------	-------	--------	---

Rörelseresultat		3 719 070	6 078 250
------------------------	--	------------------	------------------

Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Not 5	74 000	-52 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 151	36 304
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 728 612	-5 688 864
Summa finansiella poster		<u>-4 646 461</u>	<u>-5 704 560</u>

Årets resultat		-927 391	373 690
-----------------------	--	-----------------	----------------

* Planerat underhåll byggnader	947 260
Planerat underhåll ventilation	108 000
Planerat underhåll markytor	209 723
Planerat underhåll el	<u>1 157 475</u>
Totalt	2 422 458

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	117 956 090	118 622 796
Mark och markanläggningar	Not 9	7 067 000	7 067 000
Inventarier	Not 10	0	0
		<u>125 023 090</u>	<u>125 689 796</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	1 005 500	931 500
		<u>1 005 500</u>	<u>931 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>126 028 590</u>	<u>126 621 296</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	*	2 601	30 586
Avräkningskonto HSB Stockholm		903 805	2 292 441
Övriga fordringar	Not 12	157 998	140 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	130 005	67 099
		<u>1 194 409</u>	<u>2 530 150</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 15	86 070	74 465
Summa omsättningstillgångar		<u>3 280 479</u>	<u>4 604 616</u>
Summa tillgångar		<u>129 309 069</u>	<u>131 225 912</u>




Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 466 011	12 466 011
Underhållsfond		6 872 667	7 135 659
		<u>19 338 678</u>	<u>19 601 670</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 761 606	-2 398 288
Årets resultat		-927 391	373 690
		<u>-2 688 997</u>	<u>-2 024 599</u>
Summa eget kapital		<u>16 649 680</u>	<u>17 577 071</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	110 229 795	110 796 469
Leverantörsskulder		273 755	495 249
Skatteskulder		27 957	156 420
Fond för inre underhåll		514 555	555 295
Övriga skulder	Not 18	73 173	78 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 540 154	1 566 667
Summa skulder		<u>112 659 389</u>	<u>113 648 841</u>
Summa eget kapital och skulder		129 309 069	131 225 912
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		122 448 000	122 448 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
* Kundfordringar			
		2 140	8 238
Hyres & avgiftsfordringar		461	22 348
Totalt		<u>2 601</u>	<u>30 586</u>



71 19

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-927 391	373 690
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	666 706	668 648
Uppskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	-74 000	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	0	52 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	-334 685	1 094 338
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 895	-15 938
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-422 778	290 283
Kassaflöde från löpande verksamhet	-810 358	1 368 682
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-566 674	-760 924
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-566 674	-760 924
Årets kassaflöde	-1 377 032	607 758
Likvida medel vid årets början	2 366 907	1 759 148
Likvida medel vid årets slut	989 875	2 366 907

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning 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 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 101 317 068, en minskning med 7 927 jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda
Sociala kostnader
Övrigt

2009-01-01	2008-01-01
2009-12-31	2008-12-31
171 199	140 750
55 000	47 600
11 118	0
<u>237 317</u>	<u>188 350</u>

Revisorer

Föreningsvald

10 000 8 000

Totalt

247 317 196 350

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 314 056	11 314 056
	Hyror	41 650	32 694
	Övriga intäkter	137 374	128 285
	Bruttoomsättning	11 493 080	11 475 035
	Avgifts- och hyresbortfall	-400	0
		11 492 680	11 475 035
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	247 317	196 350
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	742 126	590 922
	Reparationer	267 081	327 759
	El	331 505	430 595
	Uppvärmning	1 198 697	1 117 288
	Vatten	415 673	471 210
	Sophämtning	229 855	227 527
	Fastighetsförsäkring	81 906	104 924
	Kabel-TV	194 251	186 765
	Övriga avgifter	1 741	1 086
	Förvaltningsarvoden	388 687	344 401
	Övriga driftskostnader	240 819	148 858
		4 339 656	4 147 685
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	626 690	626 690
	Om- och tillbyggnad	40 016	38 328
	Inventarier	0	3 630
		666 706	668 648
Not 4	Jämförelsestörande poster		
	Nedskrivning av fordran från år 2007	-1 300	0
Not 5	Resultat från övriga anläggningstillgångar		
	Justering av långfristiga placeringar	74 000	-52 000
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 837	29 520
	Ränteintäkter skattekonto	224	1 983
	Övriga ränteintäkter	1 090	4 801
		8 151	36 304
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 725 791	5 686 135
	Övriga räntekostnader	2 821	2 729
		4 728 612	5 688 864

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter	2009-12-31	2008-12-31		
Not 8 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	126 138 403	126 138 403		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 138 403	126 138 403		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 515 607	-6 850 589		
Årets avskrivningar	-666 706	-665 018		
Utgående avskrivningar	-8 182 313	-7 515 607		
Bokfört värde	117 956 090	118 622 796		
Taxeringsvärde				
Byggnader	87 743 000	84 753 000		
Mark	49 000 000	43 375 000		
	136 743 000	128 128 000		
Not 9 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 10 Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	53 884	53 884		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 884	53 884		
Ingående avskrivningar	-53 884	-50 254		
Årets avskrivningar	0	-3 630		
Utgående avskrivningar	-53 884	-53 884		
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper				
Aktieobligation	Nominellt värde	Bokfört värde år 2007	Bokfört värde år 2008	Justerat värde år 2009
köp 2006-05-31	1 000 000	978 000	926 000	1 000 000
Handelsbanken/Aktieindexobligation				926 000
SBC insats				5 000
HSB insats				500
Nedskrivning/uppskrivning av placering i aktieindexobligation				74 000
				1 005 500
				931 500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto				112 775
Övriga fordringar				45 223
				157 998
				140 024

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter	2009-12-31	2008-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	36 275	53 684
Kabeltv	42 355	13 415
Fastighetsskötsel mark	48 125	0
Upplupna intäkter	3 250	0
	130 005	67 099

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde	Bokfört värde
SFF Swedish Short Term Ass/lux	2 274 020	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Swedbank	9 864	9 845
Handelsbankens/Penningmarknadskonto	71 205	59 620
	86 069	74 465

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 466 011	0	7 135 659	-2 398 288	373 690
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-262 992	636 682	-373 690
Årets resultat					-927 391
Belopp vid årets slut	12 466 011	0	6 872 667	-1 761 606	-927 391

Not 17 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	1,16%	2010-08-16	5 425 000	0
SBAB	19751007	1,08%	2010-05-04	20 000 000	0
SBAB	19751066	3,06%	2012-04-11	9 962 875	0
SBAB	19751090	2,40%	2011-04-13	6 674 625	0
Stadshypotek	840469	5,38%	2010-04-30	41 529 092	53 106
Swedbank	2755273782	4,83%	2012-06-14	6 638 203	240 000
				110 229 795	293 106

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 109 936 689

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 108 764 265

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

HSB	0	54 375
Källskatt	0	23 816
Deposition	600	550
Olofssons Måleri	67 500	0
Kontantutlägg Birgit Andersson	5 073	0
	73 173	78 741

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**Noter****2009-12-31****2008-12-31****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	435 107	724 240
Förutbetalda hyror och avgifter	759 460	786 927
Arvoden styrelse & revisor & sociala avgifter	30 590	34 323
Sophämtning	85 582	0
Fjärrvärme	139 617	0
El	50 000	0
Övriga upplupna kostnader	39 798	21 177
	1 540 154	1 566 667

Nacka, den

18/3-2010

Anders Persson

Birgit Andersson

Johan Åkerlund

Ove Moström

Ronny Henriksson

Vår revisionsberättelse har 18/4 2010 lämnats beträffande denna årsredovisningJohan Sandström
Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB

~~Av HSB Riksförbund utsedd revisor~~

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Org.nr 716 418 - 6871

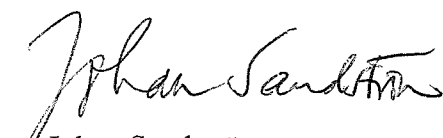
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. 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 i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

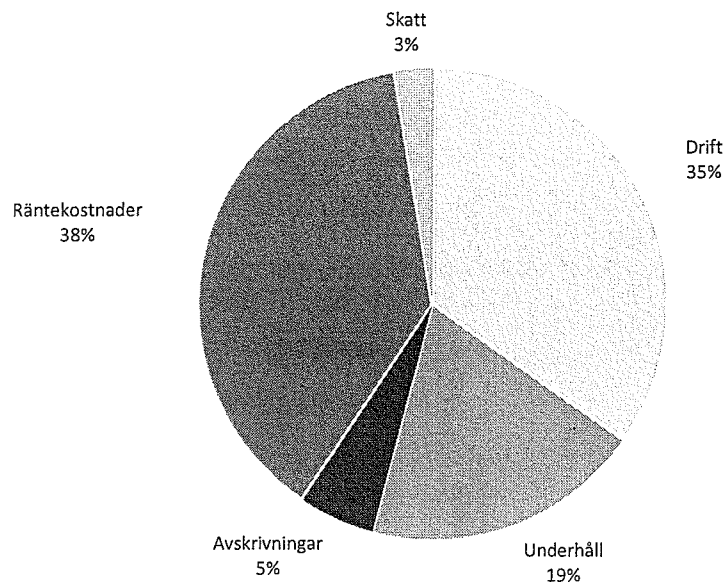
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 april 2010

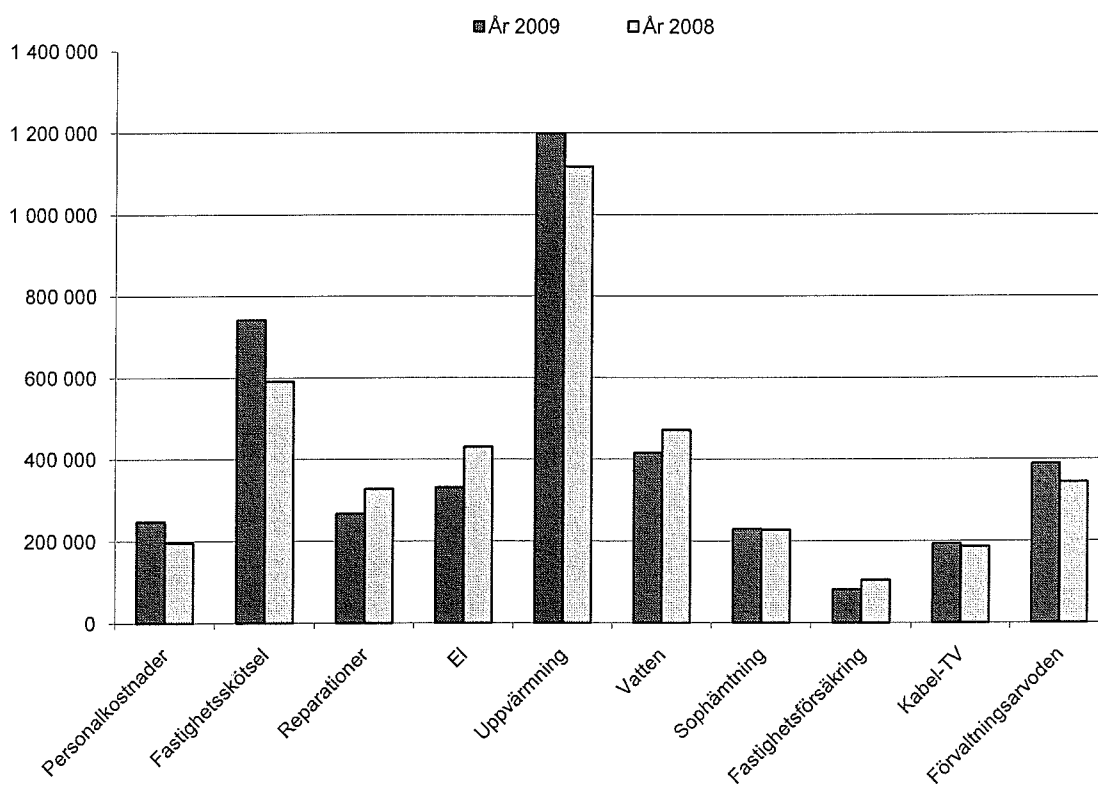

Johan Sandström
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



[Handwritten signature]

Brf Nyckeln 2630

Balanserat resultat	- 1 761 606	
Årets resultat	- 927 391	
Periodiskt uh	2 422 458	Bokfört som periodiskt underhåll
Avsättning	703 000	Vad säger underhålls planen

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 1 761 606
Årets resultat	- 927 391
	- 2 688 997

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	- 2 422 458
Överföring till fond	703 000
Balanserat resultat	- 969 539
	- 2 688 997

Beräkning av balanserat resultat	
Periodiskt underhåll	2 422 458
Avsättning till fond	- 703 000
Årets resultat	- 927 391
Balanserat resultat vid årets början	- 1 761 606
	- 969 539

