



Org Nr: 716418-6871

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Org.nr: 716418-6871

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf nyckeln i Nacka (716418-6871) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31.

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 våningar 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 2010-05-06. På stämman deltog 48 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 229 medlemmar varav HSB Stockholm och Nacka kommun är medlemmar. Antalet medlemslägenheter var 170 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 18 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	Fortum
Trappstädning	
Vatten och grovsopor	Nacka kommun
Kreditupplysning	UC
Värme	Fortum
Kabel-tv	ComHem

Styrelse

Birgit Andersson	ledamot
Ronny Henriksson	ledamot
Johan Åkerlund	ledamot
Fredrik Egerström	ledamot
Emma Welander-Neal	ledamot
Margareta Jorg	ledamot

Therese Wahlström	Suppleant
Anders Berglund	Suppleant
Anne-Marie Vanneque	Suppleant
Anette Hjärne	Suppleant
Mona Wistrand	Suppleant

Föreningens ordförande under verksamhetsåret har varit Johan Åkerlund.

Vid ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för ordinarie ledamöter Birgit Andersson och Johan Åkerlund, samt för samtliga suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

BO REVISION	Ordinarie Extern
Johan Sandström	Ordinarie Intern
Hanna Lindvall	Suppleant Intern

Valberedning

Bertil Bengtsson	Sammanställande
Hanna Fristedt	
Jan Mörk	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2010-05-06

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastighet

Under året har samtliga rökluckor besiktigats och reparerats. Nya brandsläckare har införskaffats till tvättstugorna. Samtliga stuprör har försetts med vattenutkastare. Föreningen har även under året ingått ett avtal avseende snöröjning av taken. Stegar på fasader har kompletterats med fallskydd. Renovering av ny maskinpark till tvättstugor har påbörjats.

Mark

Plank vid Diligensvägen 38 har inoljats. Häckar har beskurits på båda gårdar.

Övrigt

En ny underhållsplan är upprättad och avser perioden 2011 till 2020. Vi har även bytt elleverantör från Kraft och Kultur till Fortum för att minska kostnaderna.

Medlemsärenden

Under året har styrelsen inte behövt koppla in medlemskonsulten från HSB Stockholm för att lösa konflikter mellan medlemmar. Styrelsen fortsätter att driva stämmobeslutet mot kommunen beträffande föräldrakooperativet Kuben. Styrelsen, tillsammans med HSB jurister driver ärendet vidare.

Vi delade ut nya brandvarnare till samtliga medlemmar i samband med att det den 28/11 hölls en informationsträff om brand och säkerhet.

Ekonomi

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

Lån motsvarande 41,475 miljoner kronor sattes om i april, varav 25 miljoner kronor bands på 5 år och resterande del på 3 år. Ytterligare 10 miljoner kronor som löpte ut i juni sattes om till rörlig ränta. Styrelsen har även beslutat att öka amorteringen med 600 tusen kronor per år på de bundna lånen. Omsättningen av lånen har gjorts enligt den plan som upprättades i samråd med HSB Konsult Stockholm.

Det vi kan se är att kostnaderna ökar konstant. Vi kan även se att våra fastigheter behöver ses över. Styrelsen beslutade att höja avgifterna under kommande år. Detta för att öka likviditeten samt att bibehålla föreningens stabila ekonomi.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Förslag till resultatdisposition	
Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	- 969 539
Årets resultat	1 495 197
	525 658
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond	- 162 815
Överföring till fond	703 000
Balanserat resultat	- 14 527
	525 658

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**

		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31

Resultaträkning

Nettoomsättning	Not 1	11 871 876	11 492 680
------------------------	-------	-------------------	-------------------

Fastighetskostnader

Drift	Not 2	-5 513 363	-4 339 656
Planerat underhåll	*	-162 815	-2 422 458
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-341 531	-343 490
Avskrivningar	Not 3	-666 706	-666 706
Summa fastighetskostnader		-6 684 415	-7 772 310

Bruttoresultat

		5 187 461	3 720 370
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-1 300

Rörelseresultat**5 187 461 3 719 070****Finansiella poster**

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Not 5	0	74 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 830	8 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 696 095	-4 728 612
Summa finansiella poster		-3 692 265	-4 646 461

Årets resultat**1 495 197 -927 391**

*	Planerat underhåll byggnader	87 875
*	Planerat underhåll bygg el	1 384
*	Planerat underhåll tak	62 500
*	Planerat underhåll markytor	11 056
		162 815

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 8 117 289 384 117 956 090

Mark och markanläggningar

Not 9 7 067 000 7 067 000

Inventarier

Not 10 0 0

124 356 384 125 023 090*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 11 1 005 500 1 005 500

1 005 500 1 005 500

Summa anläggningstillgångar

125 361 884 126 028 590**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 180 2 601

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 199 042 903 805

Övriga fordringar

Not 12 163 534 157 998

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 488 986 130 005

2 854 741 1 194 409

Kortfristiga placeringar

Not 14 2 000 000 2 000 000

Kassa och bank

Not 15 86 829 86 070

Summa omsättningstillgångar

4 941 570 3 280 479**Summa tillgångar**

130 303 454 129 309 069

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

Underhållsfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

Ansvarsförbindelser

- * Kundfordringar
- * Hyres & avgiftsfordringar

122 448 000

122 448 000

*Inga**Inga*

3 180

2 140

0

461

3 180**2 601**



Org Nr: 716418-6871

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

	2010-01-01	2009-01-01
Kassaflödesanalys	2010-12-31	2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 495 197	-927 391
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	666 706	666 706
Uppskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-74 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 161 903	-334 685
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-365 096	-52 895
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	295 400	-422 778
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 092 208	-810 358
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-796 212	-566 674
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-796 212	-566 674
Årets kassaflöde	1 295 996	-1 377 032
Likvida medel vid årets början	989 875	2 366 907
Likvida medel vid årets slut	2 285 871	989 875

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. Minimisättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 101 317 068 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	169 598	171 199
Sociala kostnader	55 163	55 000
Övrigt	14 070	11 118
	<u>238 831</u>	<u>237 317</u>
Revisorer		
Föreningsvald	12 000	10 000
Totalt	<u>250 831</u>	<u>247 317</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 314 056	11 314 056
	Hyrer	48 555	41 650
	Övriga intäkter	513 590	137 374
	Bruttoomsättning	11 876 201	11 493 080
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 150	-400
	Hyresförluster	-175	0
		11 871 876	11 492 680
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	250 831	247 317
	Fastighetsskötsel och lokalvård	931 369	742 126
	Reparationer	972 434	267 081
	El	610 022	331 505
	Uppvärmning	1 192 113	1 198 697
	Vatten	507 373	415 673
	Sophämtning	252 585	229 855
	Fastighetsförsäkring	80 912	81 906
	Kabel-TV	211 590	194 251
	Övriga avgifter	3 119	1 741
	Förvaltningsarvoden	366 797	388 687
	Övriga driftskostnader	134 218	240 819
		5 513 363	4 339 656
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	626 690	626 690
	Om- och tillbyggnad	40 016	40 016
		666 706	666 706
Not 4	Jämförelsestörande poster		
	Nedskrivning av fordran från år 2007	0	-1 300
Not 5	Resultat från övriga anläggningstillgångar		
	Justering av långfristiga placeringar	0	74 000
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 614	6 837
	Ränteintäkter skattekonto	15	224
	Övriga ränteintäkter	202	1 090
		3 830	8 151
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 693 818	4 725 791
	Övriga räntekostnader	2 277	2 821
		3 696 095	4 728 612

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter

2010-12-31

2009-12-31

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

-8 182 313

-7 515 607

Årets avskrivningar

-666 706

-666 706

Utgående avskrivningar

-8 849 019

-8 182 313

Bokfört värde

117 289 384

117 956 090

Taxeringsvärde

Byggnader, hyreshusfastighet

89 126 000

75 000 000

Byggnader, småhusfastighet

12 743 000

12 743 000

Mark, hyreshusfastighet

42 000 000

34 000 000

Mark, småhusfastighet

15 000 000

15 000 000

158 869 000

136 743 000

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

Årets avskrivningar

0

0

Avyttringar/utrangeringar

0

0

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

-53 884

Utgående avskrivningar

-53 884

-53 884

Bokfört värde

0

0

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

Marknadsvärde 2010-12-31

Bokfört värde

Bokfört värde

Handelsbanken/Aktieindexobligation

988 000

1 000 000

926 000

SBC insats

5 000

5 000

HSB insats

500

500

Nedskrivning/uppskrivning av placering i aktieindexobligation

0

74 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

1 005 500

1 005 500

Not 12

Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

154 678

112 775

Övriga fordringar

8 856

45 223

163 534

157 998

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka****Noter** **2010-12-31** **2009-12-31****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Fastighetsförsäkring	44 637	36 275
Kabeltv	55 770	42 355
Fastighetsskötsel mark	0	48 125
Ersättning skada PEHAB	388 579	0
Upplupna intäkter	0	3 250
	488 986	130 005

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Verkligt värde 2010-12-31	Bokfört värde	Bokfört värde
SFF Awedish Short Term Ass/lux	2 282 332	2 000 000	2 000 000

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Swedbank	9 872	9 865
Handelsbankens/Penningmarknadskonto	71 957	71 205
	86 829	86 070

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 466 011	0	6 872 667	-1 761 606	-927 391
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 719 458	792 067	927 391
Årets resultat					1 495 197
Belopp vid årets slut	12 466 011	0	5 153 209	-969 539	1 495 197

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	2,15%	2010-12-29	10 000 000	0
SBAB	17474669	2,57%	2011-08-16	5 425 000	0
SBAB	19751007	2,55%	2011-05-04	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
SBAB	21021040	3,80%	2015-03-12	24 550 000	600 000
SBAB	21021075	2,86%	2013-03-07	16 422 880	0
Stadshypotek	840469	5,38%	2010-04-30	0	0
Swedbank	2755273782	4,83%	2012-06-14	6 398 203	240 000
				109 433 583	840 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 108 593 583

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 105 233 583

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Deposition	600	600
Olofssons Måleri	67 500	67 500
Kontantutlägg Birgit Andersson	0	5 073
Källskatt	33 915	0
Jarlabergs IF	5 000	0
	107 015	73 173



Org Nr: 716418-6871

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter

2010-12-31 2009-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	58 559	435 107
Förutbetalda hyror och avgifter	839 742	759 460
Arvoden styrelse, revisor & sociala avgifter	77 666	30 590
Sophämtning	89 451	85 582
Fjärrvärme	166 856	139 617
El	54 047	50 000
Vattenskada PEHAB & Humidus AB	414 909	0
Övriga upplupna kostnader	101 020	39 798
	1 802 250	1 540 154

Nacka, den

9/3 2011

Birgit Andersson

Emma Welandér-Neal

Fredrik Egerström

Johan Åkerlund

Margareta Jorg

Ronny Henriksson

Vår revisionsberättelse har

17/3 2011

lämnats beträffande denna årsredovisning

Johan Sandström

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Organisationsnummer 716418-6871

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

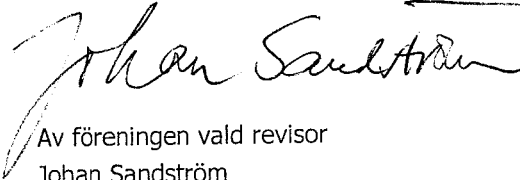
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

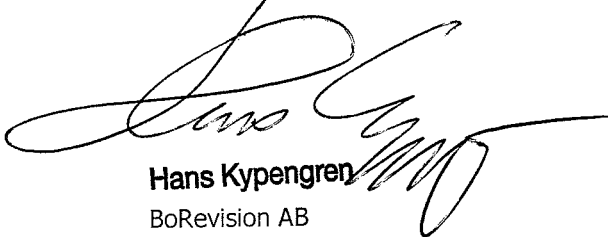
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt 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, årsredovisningslagen 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 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.

Nacka den 17/3 2011


Av föreningen vald revisor
Johan Sandström


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nacka, 30 januari 2011

Motion till BRF Nyckeln, stämman 2011

Undertecknad, medlem i BRF Nyckeln, lgh 141 (D22) lämnar nedanstående motion till årsstämman 2011 i BRF Nyckeln.

Förslaget är helt enkelt att paragraferna 15, 22 och 24 i föreningens stadgar ändras så, att styrelsen inte längre delas upp i "ledamöter" och "suppleanter". Ordet "suppleanter" kan helt enkelt utgå, varvid de tre första meningarna i paragraf 22 bör ändras ungefär så här:

"Styrelsen består av lägst åtta och högst fjorton ledamöter. Ledamöter väljs för högst två år. Ledamot kan väljas om." (*Jag har helt enkelt summerat dagens antal och då blir det åtta respektive fjorton.*)

I paragraf 15 ändras punkt 14 till: **"val av styrelseledamöter"**.

I paragraf 24 kan lydelsen " , eller i deras ställe tjänstgörande suppleanter," helt enkelt strykas. Lydelsen blir i så fall: **"Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande."**

Styrelsen kan sedan vid konstituerande möte efter eget gottfinnande inom sig välja "ordinarie" eller "suppleant" (ersättare) till de olika styrelsefunktionerna, jag ser inget hinder i stadgarna för det. Men "tunga" styrelsefunktioner bör vara "ordinarie".

När man läser stämmoprotokoll och jämför valen, finner man att gränserna mellan "ledamot" och "suppleant" helt enkelt hanteras något - ja, låt oss säga "diffust". Ett exempel: en styrelsemedlem omvaldes 2002 på två år som ledamot, men redan 2003 omvaldes personen ifråga som suppleant på två år. Eftersom personen då, 2003, valdes som suppleant i stället för ledamot var det egentligen inget "omval" utan snarare ett "nyval"; eller med andra ord blandades begreppen "ledamot" och "suppleant" ihop vid själva valproceduren år 2003. Det finns fler sådana exempel vid andra stämmor.

Ett argument för suppleanter sägs vara, att dessa alltid väljs på ett år. Nejdå, protokollen ger flera bevis för att suppleanter valts på två år, helt i enlighet med paragraf 22 i stadgarna - se exemplet ovan år 2003. Vid stämman 2002 valdes tre (av totalt fyra) suppleanter på just två år.

Sammanfattningsvis: ordet "suppleant" saknar relevans vad avser styrelsens sammansättning och arbetsformer; ordet strular egentligen bara till det och föreslås härmed utgå ur de nämnda paragraferna i BRF Nyckeln stadgar!

Nacka, som ovan



Bertil Bengtsson
lgh 141
Diligensvägen 22
13148 NACKA