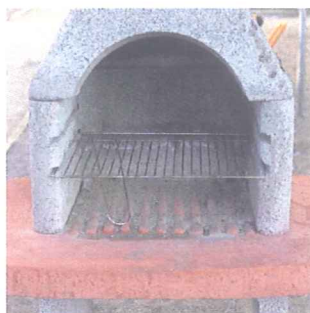
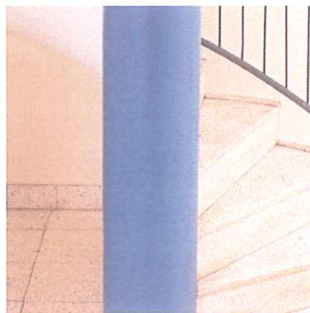
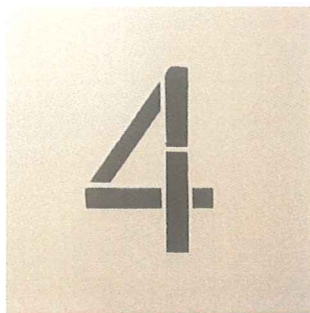
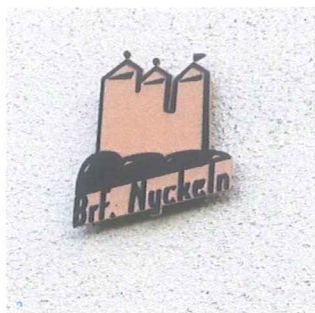




Årsredovisning 2011

Brf Nyckeln i Nacka (716418-6871)



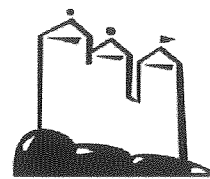
HSB – där möjligheterna bor

Kallelse till föreningsstämma

Datum: Onsdag den 18 april 2012

Tidpunkt: 19:00

Lokal: Gårdshuset på gård 6 Diligensvägen 2-34



Brf Nyckeln

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 behörligen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Av styrelsen eller medlemmar anmälda ärenden
 - Av medlemmar anmält ärende angående ändring av föreningens stadgar så att styrelsen inte längre delas upp i ordinarie och suppleanter
 - Av styrelsen anmält ärende angående att avsluta tidigare stämmobeslut i ärendet mot kommunen beträffande föräldrakooperativet Kuben
14. Fråga om arvoden
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av extern revisor
18. Val av valberedning
19. Val av tid och plats då stämmoprotokollet skall hållas tillgängligt hos föreningens medlemmar
20. Övriga frågor
21. Stämmans avslutande

Välkommen till föreningsstämman!

*Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka
Styrelsen*



Org Nr: 716418-6871

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Org.nr: 716418-6871

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

KW

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf nyckeln i Nacka (716418-6871) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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, sopsugsanläggning och 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 171 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
57	79	24	11

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.

kw

2012

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-04-13. På stämman deltog 35 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 220 medlemmar varav HSB Stockholm och Nacka kommun är medlemmar. Antalet medlemslägenheter var 171 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	Elaton
Trappstädning	Light & Clean Service
Vatten och grovsopor	Nacka kommun
Kreditupplysning	UC
Värme	Fortum
Kabel-tv	ComHem

Styrelse

Per David Wennberg	Ledamot
Ronny Heneriksson	Ledamot
Anne-Marie Vanneque	Ledamot
Fredrik Egerström	Ledamot
Anders Berglund	Ledamot
Margareta Jorg	Ledamot

Anette Nordenbris	Suppleant
Helena Holm	Suppleant
Jens Reiterer	Suppleant
Anette Hjärne	Suppleant
Mona Wistrand	Suppleant

Föreningens ordförande under verksamhetsåret har varit Per David Wennberg.

Vid ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för ordinarie ledamöter Ronny Henriksson, Margareta Jorg, Anders Berglund och Fredrik Egerström. För suppleanter går mandattiden ut för Jens Reiterer, Helena Holm och Anette Nordenbris.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

KW

Handwritten signature

Valberedning

Bertil Bengtsson
Hanna Fristedt
Jan Mörk

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2011-04-13.
Extra föreningsstämma hölls den 2011-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastighet

Under året har renovering av tvättstugor slutförts, 6 stycken fasadstegar har satts upp på höghusen och 7 stycken branddörrar har bytts ut på radhusen. Föreningen har även under året bytt ut inventarier i gästrummet samt bytt expansionskärl, vattenventiler och packboxar i Undercentralen. Dessutom har ett förråd för barnvagnar gjorts tillgängligt.

Mark

En grillplats på vardera gården har iordningställts under året. Det har även gjorts en cykel- och mopedparkering på gård 5. Gårdsbelysningens armaturer har bytts ut till en energisnålare typ.

Övrigt

Vi har bytt elleverantör från Fortum till Elaton för att minska kostnaderna. På den extra föreningsstämman som hölls 211-05-23 beslutades att lägenhet nummer 49, på 7 rum och kök, delas till två lägenheter. Ny lägenhet med lägenhetsnummer 49 blir på 5 rum och kök och ny lägenhet med nummer 50 blir på 2 rum och kök.

Medlemsärenden

Styrelsen har fortsatt att driva stämmobeslutet mot kommunen beträffande föräldrakooperativet Kuben. Styrelsen har under året varit i kontakt med HSB:s jurist och Kuben för att komma vidare i ärendet.

Ekonomi

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

Under året har bundna lån motsvarande 16,675 miljoner kronor satts om till 3 månaders rörlig ränta och rörliga lån motsvarande 35,425 miljoner kronor bundits på 2 till 3 år enligt nedan.

Bundet lån nummer 17474618 på 10,0 miljoner kronor och lån nummer 19751090 på 6,675 miljoner kronor som båda löpte ut 2011-04-13 sattes om till 3 månaders rörlig ränta. Rörliga lån nummer 19751007 på 20,0 miljoner kronor och lån nummer 17474669 på 5,425 miljoner kronor bands i augusti på 3 år till ränta 3,17 %. I september bands rörligt lån nummer 17474650 på 10,0 miljoner kronor på 2 år till räntan 2,87 %.

Den 1 januari 2011 höjdes avgiften med 3 %. Driftskostnaderna har under året varit lägre än föregående år. En bidragande orsak till detta är att kostnaderna för el varit lägre vilket till stor del

KW

002

beror på bytet av elleverantör och den milda vintern. Den milda vintern har också gjort att kostnaderna för snöröjning varit lägre än tidigare år.

Dispositionsförslag

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	14 527
Årets resultat		1 051 599
		1 037 072

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	-	1 481 906
Överföring till fond		1 021 000
Balanserat resultat		1 497 978
		1 037 072

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.

KW



**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	11 863 739	11 871 876
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 583 914	-5 513 363
Planerat underhåll		-1 481 906	-162 815
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-351 475	-341 531
Avskrivningar	Not 3	-666 706	-666 706
Summa fastighetskostnader		-7 084 001	-6 684 415
Rörelseresultat		4 779 738	5 187 461
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	16 462	3 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 744 601	-3 696 095
Summa finansiella poster		-3 728 139	-3 692 265
Årets resultat		1 051 599	1 495 197
	*	Planerat underhåll byggnader	73 606
	*	Planerat underhåll bygg tvätt	1 203 000
	*	Planerat underhåll markytor	205 300

KW

KW

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 116 622 678 117 289 384

Mark och markanläggningar

Not 7 7 067 000 7 067 000

Inventarier

Not 8 0 0

123 689 678 124 356 384*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 5 500 1 005 500

5 500 1 005 500

Summa anläggningstillgångar

123 695 178 125 361 884**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 200 3 180

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 692 347 2 199 042

Övriga fordringar

Not 10 164 657 163 534

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 151 732 488 986

3 011 936 2 854 741

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 000 000 2 000 000

Kassa och bank

Not 13 1 113 521 86 829

Summa omsättningstillgångar

6 125 457 4 941 570**Summa tillgångar**

129 820 635

130 303 454

KW

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

12 466 011

12 466 011

Underhållsfond

5 693 394

5 153 209

18 159 405

17 619 220

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-14 527

-969 539

Årets resultat

1 051 599

1 495 197

1 037 072

525 657

Summa eget kapital

19 196 476

18 144 877

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

108 593 583

109 433 583

Leverantörsskulder

277 705

291 869

Skatteskulder

22 139

27 823

Fond för inre underhåll

458 704

496 037

Övriga skulder

Not 16

113 197

107 015

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 158 831

1 802 250

Summa skulder

110 624 159

112 158 578

Summa eget kapital och skulder**129 820 635****130 303 454****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

122 448 000

122 448 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 051 599	1 495 197
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	666 706	666 706
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 718 305	2 161 903
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	336 111	-365 096
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-694 419	295 400
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 359 997	2 092 208
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	1 000 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-840 000	-796 212
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-840 000	-796 212
Årets kassaflöde	1 519 997	1 295 996
Likvida medel vid årets början	2 285 871	989 875
Likvida medel vid årets slut	3 805 867	2 285 871

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

kw

**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.

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.

*kw***Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	156 944	169 598
Sociala kostnader	44 828	55 163
Övrigt	10 711	14 070
	<u>212 483</u>	<u>238 831</u>
Revisorer		
Föreningsvald	12 000	12 000
Totalt	<u>224 483</u>	<u>250 831</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

al

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 654 809	11 314 056
	Hyrer	56 950	48 555
	El, enhetsmätning	1 862	0
	Övriga intäkter	153 996	513 590
	Bruttoomsättning	11 867 617	11 876 201
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 745	-4 150
	Hyresförluster	-133	-175
		11 863 739	11 871 876
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	224 483	250 831
	Fastighetsskötsel och lokalvård	677 314	931 369
	Reparationer	589 984	972 434
	El	444 506	610 022
	Uppvärmning	1 164 071	1 192 113
	Vatten	484 709	507 373
	Sophämtning	209 298	252 585
	Fastighetsförsäkring	91 904	80 912
	Kabel-TV	225 359	211 590
	Övriga avgifter	74	3 119
	Förvaltningsarvoden	343 861	366 797
	Övriga driftskostnader	128 352	134 218
		4 583 914	5 513 363
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	626 690	626 690
	Om- och tillbyggnad	40 016	40 016
		666 706	666 706
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 260	3 614
	Ränteintäkter skattekonto	1 156	15
	Övriga ränteintäkter	8 046	202
		16 462	3 830
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 743 116	3 693 818
	Övriga räntekostnader	1 485	2 277
		3 744 601	3 696 095

KW

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	126 138 403	126 138 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 138 403	126 138 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 849 019	-8 182 313
Årets avskrivningar	-666 706	-666 706
Utgående avskrivningar	-9 515 725	-8 849 019
Bokfört värde	116 622 678	117 289 384
Taxeringsvärde		
Byggnader, hyreshusfastighet	89 126 000	89 126 000
Byggnader, småhusfastighet	12 743 000	12 743 000
Mark, hyreshusfastighet	42 000 000	42 000 000
Mark, småhusfastighet	15 000 000	15 000 000
	158 869 000	158 869 000
Not 7 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 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	53 884	53 884
Avyttringar/utrangeringar	-1 995	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 889	53 884
Ingående avskrivningar	-53 884	-53 884
Avyttringar/utrangeringar	1 995	0
Utgående avskrivningar	-51 889	-53 884
Bokfört värde	0	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
	Bokfört värde	Bokfört värde
Handelsbanken/Aktieindexobligation	1 000 000	1 000 000
SBC insats	5 000	5 000
HSB insats	500	500
Nedskrivning/försäljning	-1 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 500	1 005 500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	155 801	154 678
Övriga fordringar	8 856	8 856
	164 657	163 534

hw

hw

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter		2011-12-31	2010-12-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsförsäkring	47 267	44 637			
	Kabeltv	56 340	55 770			
	Fastighetsskötsel mark	48 125	0			
	Ersättning skada PEHAB	0	388 579			
		151 732	488 986			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	SFF Awedish Short Term Ass/lux	Verkligt värde 2011-12-31 2 336 782	Bokfört värde 2 000 000			
			Bokfört värde 2 000 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	2 015	5 000			
	Swedbank	9 988	9 872			
	Handelsbankens/Penningmarknadskonto	1 101 518	71 957			
		1 113 521	86 829			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 466 011	0	5 153 209	-969 539	1 495 197
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			540 185	955 012	-1 495 197
	Årets resultat					1 051 599
	Belopp vid årets slut	12 466 011	0	5 693 394	-14 527	1 051 599
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	17474618	3,76%	2012-04-13	10 000 000	0
	SBAB	17474650	3,78%	2013-08-22	10 000 000	0
	SBAB	17474669	3,17%	2014-08-22	5 425 000	0
	SBAB	19751007	3,17%	2014-08-22	20 000 000	0
	SBAB	19751066	3,06%	2012-04-11	9 962 875	0
	SBAB	19751090	3,78%	2012-04-03	6 674 625	0
	SBAB	21021040	3,80%	2015-03-12	23 950 000	600 000
	SBAB	21021075	2,86%	2013-03-07	16 422 880	0
	Swedbank	2755273782	4,83%	2012-06-14	6 158 203	240 000
					108 593 583	840 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					107 753 583
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					104 393 583
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Deposition				0	600
	Olofssons Måleri				67 500	67 500
	Källskatt				35 697	33 915
	Jarlabergs IF				10 000	5 000
					113 197	107 015

KW

KW



Org Nr: 716418-6871

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter

2011-12-31 2010-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	57 635	58 559
Förutbetalda hyror och avgifter	851 280	839 742
Arvoden styrelse, revisor & sociala avgifter	30 137	77 666
Sophämtning	21 493	89 451
Fjärrvärme	132 599	166 856
El	41 112	54 047
Vattenskada PEHAB & Humidus AB	0	414 909
Övriga upplupna kostnader	24 575	101 020
	1 158 831	1 802 250

Nacka, den

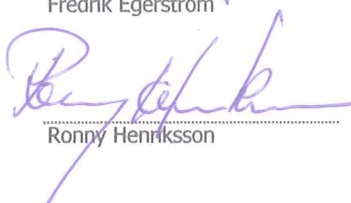
5/3 2012


Anne-Marie Vanneque


Fredrik Egerström


Margareta Jorg


Per-David Wennberg


Ronny Henriksson


Anders Berglund

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning


Johan Sandström

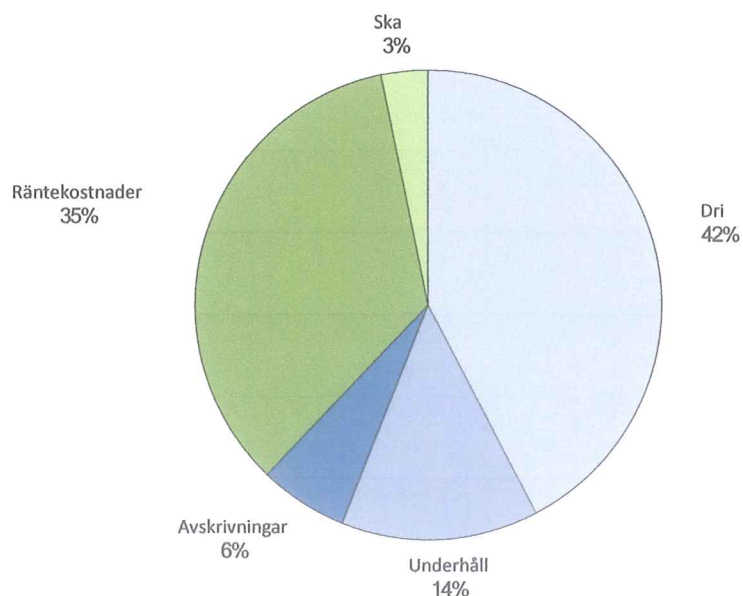
Av föreningen vald revisor


Katya Waher

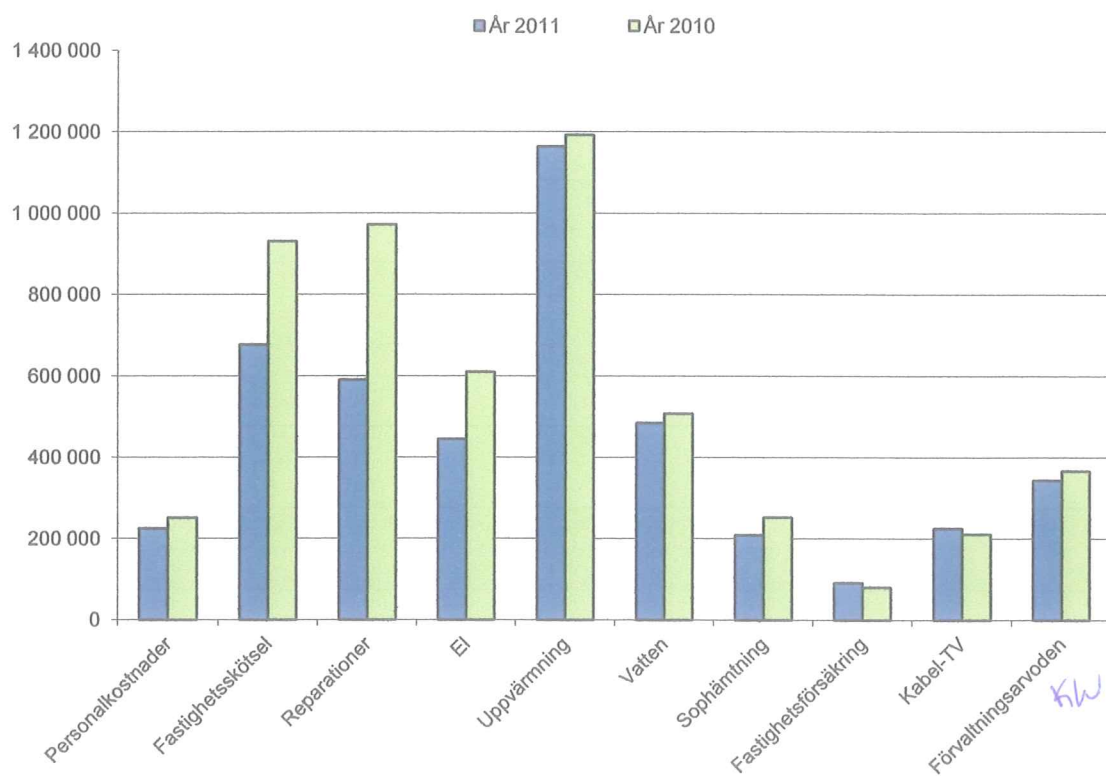
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Organisationsnummer 716418-6871

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

KW



Rapport om årsredovisningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 5 mars 2012

Johan Sandström
Av föreningen vald revisor

Katya Waher
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Motion 1 till Brf Nyckelns årsstämma 2012

Vid stämman 2011-04-13 antogs en motion om ändring av stadgarna så till vida att styrelsen inte längre skall delas upp i ledamöter och suppleanter.

Vidare fick styrelsen i uppdrag att utreda frågan och till stämman 2012 lägga fram förslag till beslut. Detta med anledning av att en förändring enligt motionen kräver beslut på två stämmor varför årets stämma har att fatta beslut i frågan.

Efter utredning har styrelsen kommit fram till i huvudsak följande, att dagens sammansättning med suppleanter är en bra lösning som fungerar. Bl.a. är suppleantplatsen en bra väg in i styrelsen där man under en period kan känna sig för och lära sig styrelsearbetet. Många kan känna sig avskräckta att ta ett styrelseuppdrag om man redan från början skall ingå i styrelsen som ordinarie ledamot. Eftersom suppleanterna alltid kallas till styrelsemötena finns heller ingen risk att de gånger man går in som ordinarie har en osäkerhet i ex. enskilda frågor.

Med anledning av ovanstående hemställer styrelsen att stämman beslutar:

att nuvarande styrelsesammansättning med ordinarie ledamöter och suppleanter fortsatt skall gälla.

Motion 2 till Brf Nyckelns årsstämma 2012

Stämman 2009-05-27 fattade ett beslut som i korthet går ut på att Föräldrakooperativet Kuben inte skall få nyttja föreningens gård nr 6 för sin verksamhet.

Allt sedan beslutet har de vid varje tillfälle sittande styrelserna på olika sätt arbetat för att verkställa beslutet.

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret gått igenom ärendet och analyserat möjligheterna hur det skall drivas vidare. Externa kontakter har tagits bl.a. med HSB:s jurister. Kontakt har även tagits med Kuben för att efterhöra deras syn på denna fråga.

Det vi kan konstatera är att om ärendet skall drivas vidare krävs att föreningen startar en juridisk process mot Kuben och Nacka kommun. Vid en sammantagen bedömning har styrelsen bedömt att det skulle vara mycket osäkert att vinna framgång vid en ev. juridisk process, vilket heller inte skulle gagna föreningen och dess medlemmar. Med anledning av ovanstående hemställer styrelsen att stämman beslutar

att stämmobeslutet från 2009-05-27 anses avslutat

att styrelsen får i uppdrag att genomföra regelbundna möten med Föräldrakooperativet Kuben där såväl Kubens som övriga medlemmars ömsesidiga synpunkter och önskemål kan diskuteras och lösas.

Fullmakt

Röstning

16 §

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

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

Ombud och biträde

17 §

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.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

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

Ort:..... Datum:.....

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren.....

Lägenhetsnummer i brf Nyckeln.

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

.....
(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)