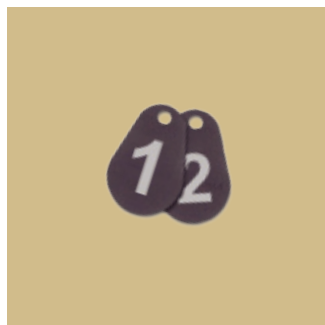
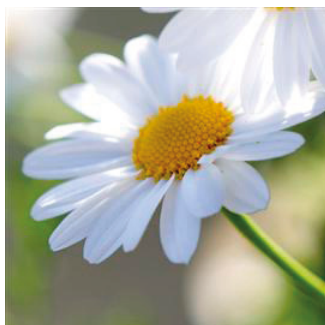
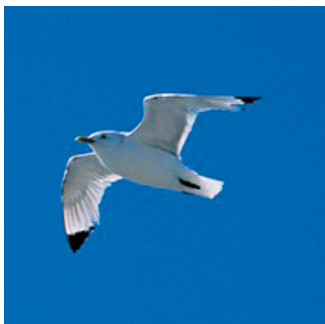




Årsredovisning 2012

Brf Nyckeln i Nacka (716418-6871)



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Datum: Torsdag den 18 april 2013

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 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
 - *Installation av fast bredband och fast anslutning till fibernät.*
 - *Motion öppet nät – Fiberkabel, öppet nät i Brf Nyckeln.*
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

2012-01-01 - 2012-12-31 JS.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf nyckeln i Nacka (716418-6871) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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. JS.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-04-18. På stämman deltog 27 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 217 medlemmar varav HSB Stockholm och Nacka kommun är medlemmar. Antalet medlemslägenheter var 171 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 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 Henriksson	Ledamot
Anne-Marie Vannequé	Ledamot
Fredrik Egerström	Ledamot
Anders Berglund	Ledamot
Margareta Jorg	Ledamot
Anette Nordenbris	Suppleant
Helena Holm	Suppleant
Jens Reiterer	Suppleant
Annette Hjärne	Suppleant
Mona Wistrand	Suppleant
Joakim Olofsson	Suppleant

Föreningens ordförande under verksamhetsåret har varit Per David Wennberg.

Vid ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för ordinarie ledamöter Per David Wennberg, Anne-Marie Vannequé och Anders Berglund. För suppleanter går mandattiden ut för Annette Hjärne, Mona Wistrand, Helena Holm och Joakim Olofsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

BO REVISION	Ordinarie Extern
Ove Moström	Ordinarie Intern
Anders Persson	Suppleant Intern

JS.

Valberedning

Bertil Bengtsson
Johan Sandström
Jan Wahlman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-04-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastighet

Under året har gårdshuset målats utvändigt och dålig panel bytts ut. Åtta loftdörrar av stål har ersatts och målats och ett antal källardörrar har renoverats. Aptus bokningssystem för bokning av tvättid, gårdslokal, bastu och gästlokal har installerats. Dessutom har obligatorisk ventilationskontroll, stamspolning och våtutrymmesbesiktning genomförts under året. Arbetet med att byta värmeväxlaren i undercentralen påbörjades i slutet av året och blev klart i januari 2013. På gårdarna har buskar beskuren och sanden i sandlådorna bytts ut.

Övrigt

Nytt avtal med Kone Hissar har ingåtts och genomgång av avtalen med HSB har påbörjats.

Ekonomi

Vår ekonomiska, tekniska och administrativa förvaltning har sedan 2008-01-01 utförts av HSB Stockholm. På den styrelsewebb som HSB tillhandahåller kan styrelsen följa föreningens ekonomiska transaktioner och ekonomi.

Under året har nedanstående lån satts om:

Långivare	Lånenr	Kapitalskuld	Ränta %	Ränteändringsdag	Bindningstid	Amortering/år
SBAB	19751090	6 674 625	3,49	2014-03-03	2 år	-
SBAB	19751066	9 962 875	3,56	2015-03-04	3 år	-
Swedbank	2755273782	5 918 203	3,38	2017-04-11	5 år	240 000
SBAB	17474618	10 000 000	3,00	2017-09-04	5 år	-

Under året har styrelsen fört över alla likvida medel från föreningens sparkonto i Swedbank och penningmarknadskonto i Handelsbanken till ett nyöppnat SBAB-kontot med fria uttag. Dessutom har föreningens andelar i Handelsbankens Lux Korträntefond lösts in och beloppet inklusive utdelning satts in på SBAB-kontot. Utdelningen i samband med försäljningen av Handelsbankens Lux Korträntefond uppgick till 381 594 kr vilket gör att årets ränteintäkter är högre än föregående år.

Styrelsen har även valt att placera 2 miljoner kronor på HSB Stockholms Specialinlåning med 2,70 % ränta, bundet under 12 månader.

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

JS.

JS.

Dispositionsförslag

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 497 978
Årets resultat	<u>2 081 205</u>
	3 579 183

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	-
Uttag ur fond	- 460 607
Överföring till fond	1 060 000
Balanserat resultat	<u>2 976 790</u>
	3 576 183

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.

JS.

JS.

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	11 876 229	11 863 739
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 064 058	-4 583 914
Planerat underhåll	*	-460 607	-1 481 906
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-371 185	-351 475
Avskrivningar	Not 3	-680 872	-666 706
Summa fastighetskostnader		-6 576 722	-7 084 001
Bruttoresultat		5 299 507	4 779 738
Jämförelsestörande poster	Not 4	-1 060	0
Rörelseresultat		5 298 447	4 779 738
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	435 970	16 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 653 213	-3 744 601
Summa finansiella poster		-3 217 243	-3 728 139
Årets resultat		2 081 205	1 051 599
* Planerat underhåll byggnader		243 908	
* Planerat underhåll bygg tvätt		12 375	
* Planerat underhåll markytor		75 074	
* Planerat underhåll avloppsrör		129 250	

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	116 154 306	116 622 678
Mark och markanläggningar	Not 8	7 067 000	7 067 000
Inventarier	Not 9	0	0
		<u>123 221 306</u>	<u>123 689 678</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	5 500	5 500
		<u>5 500</u>	<u>5 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>123 226 806</u>	<u>123 695 178</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 615	3 200
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 458 856	2 692 347
Övriga fordringar	Not 11	13 336	164 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	323 312	151 732
		<u>1 797 119</u>	<u>3 011 936</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 14	4 541 482	1 113 521
Summa omsättningstillgångar		<u>8 338 602</u>	<u>6 125 457</u>
Summa tillgångar		<u>131 565 408</u>	<u>129 820 635</u>

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 466 011	12 466 011
Underhållsfond		5 232 488	5 693 394
		<u>17 698 499</u>	<u>18 159 405</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 497 978	-14 527
Årets resultat		2 081 205	1 051 599
		<u>3 579 182</u>	<u>1 037 072</u>
Summa eget kapital		<u>21 277 681</u>	<u>19 196 476</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	107 753 583	108 593 583
Leverantörsskulder		562 953	277 705
Skatteskulder		30 919	22 139
Fond för inre underhåll		432 437	458 704
Övriga skulder	Not 17	43 119	113 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 464 716	1 158 831
Summa skulder		<u>110 287 727</u>	<u>110 624 159</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>131 565 408</u>	<u>129 820 635</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		122 448 000	122 448 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		122 448 000	122 448 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 081 205	1 051 599
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	680 872	666 706
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 762 077</u>	<u>1 718 305</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 674	336 111
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>503 568</u>	<u>-694 419</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 246 971</u>	<u>1 359 997</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-212 500	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-212 500</u>	<u>1 000 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-840 000</u>	<u>-840 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-840 000</u>	<u>-840 000</u>
Årets kassaflöde	2 194 471	1 519 997
Likvida medel vid årets början	3 805 867	2 285 871
Likvida medel vid årets slut	6 000 337	3 805 867

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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 15-20 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 ränteintäkter 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 22 % från den 1 januari 2013.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden styrelse	197 999	156 944
Sociala kostnader	54 753	44 828
Övrigt	13 124	10 711
	<u>265 876</u>	<u>212 483</u>
Revisorer		
Föreningsvald	13 200	12 000
Totalt	<u>279 076</u>	<u>224 483</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 650 472	11 654 809
Hyror	68 400	56 950
El, enhetsmätning	1 862	1 862
Övriga intäkter	155 499	153 996
Bruttoomsättning	11 876 233	11 867 617
Avgifts- och hyresbortfall	0	-3 745
Hyresförluster	-4	-133
	11 876 229	11 863 739
Not 2 Drift		
Personalkostnader	279 076	224 483
Fastighetsskötsel och lokalvård	953 852	677 314
Reparationer	546 440	589 984
El	437 992	444 506
Uppvärmning	1 263 361	1 164 071
Vatten	510 820	484 709
Sophämtning	239 586	209 298
Fastighetsförsäkring	119 341	91 904
Kabel-TV	225 360	225 359
Övriga avgifter	9 085	74
Förvaltningsarvoden	360 639	343 861
Övriga driftskostnader	118 506	128 352
	5 064 058	4 583 914
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	626 690	626 690
Om- och tillbyggnad	54 182	40 016
	680 872	666 706
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Nedskrivning fakturafordringar	1 060	0
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 259	7 260
Ränteintäkter skattekonto	0	1 156
Specialinlåning	4 500	0
Övriga ränteintäkter	421 211	8 046
	435 970	16 462
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 651 751	3 743 116
Övriga räntekostnader	1 462	1 485
	3 653 213	3 744 601

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	126 138 403	126 138 403
Årets investeringar	212 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 350 903	126 138 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 515 725	-8 849 019
Årets avskrivningar	-680 872	-666 706
Utgående avskrivningar	-10 196 597	-9 515 725
Bokfört värde	116 154 306	116 622 678
Taxeringsvärde		
Byggnader, hyreshusfastighet	89 126 000	89 126 000
Byggnader, småhusfastighet	19 448 000	12 743 000
Mark, hyreshusfastighet	42 000 000	42 000 000
Mark, småhusfastighet	15 000 000	15 000 000
	165 574 000	158 869 000
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	51 889	53 884
Årets investeringar	0	-1 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 889	51 889
Ingående avskrivningar	-51 889	-53 884
Avyttringar/utrangeringar	0	1 995
Utgående avskrivningar	-51 889	-51 889
Bokfört värde	0	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
	Bokfört värde	Bokfört värde
Handelsbanken/Aktieindexobligation	0	1 000 000
SBC insats	5 000	5 000
HSB insats	500	500
Nedskrivning/försäljning	0	-1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 500	5 500

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter			2012-12-31	2011-12-31	
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar				
	Skattekonto		4 480	155 801	
	Övriga fordringar		8 856	8 856	
			13 336	164 657	
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Fastighetsförsäkring		72 131	47 267	
	Kabeltv		56 340	56 340	
	Fastighetsskötsel mark		48 125	48 125	
	Förvaltning		84 643	0	
	Övriga förutbetalda kostnader		57 573	0	
	Specialinlåning		4 500	0	
			323 312	151 732	
Not 13	Kortfristiga placeringar				
	SFF Awedish Short Term Ass/lux	sålades 2012-09-06	Verkligt värde 2012-09-06	Bokfört värde	
	Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm		2 381 564 kr	0	
			2,70%	2013-12-01	
				2 000 000	
				2 000 000	
Not 14	Kassa och bank				
	Handkassa		5 000	2 015	
	Swedbank		63	9 988	
	Handelsbankens/Penningmarknadskonto		0	1 101 518	
	SBAB konto BRF		4 536 419	0	
			4 541 482	1 113 521	
Not 15	Förändring av eget kapital				
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat
	Belopp vid årets ingång	12 466 011	0	5 693 394	-14 527
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			-460 906	1 512 505
	Årets resultat				2 081 205
	Belopp vid årets slut	12 466 011	0	5 232 488	1 497 978
					2 081 205
Not 16	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp
	SBAB	17474618	3,00%	2017-09-04	10 000 000
	SBAB	17474650	2,87%	2013-08-22	10 000 000
	SBAB	17474669	3,17%	2014-08-22	5 425 000
	SBAB	19751007	3,17%	2014-08-22	20 000 000
	SBAB	19751066	3,56%	2015-03-04	9 962 875
	SBAB	19751090	3,49%	2014-03-03	6 674 625
	SBAB	21021040	3,80%	2015-03-12	23 350 000
	SBAB	21021075	2,86%	2013-03-07	16 422 880
	Swedbank	2755273782	3,38%	2017-04-11	5 918 203
					107 753 583
					840 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				106 913 583
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				103 553 583
Not 17	Övriga skulder				
	Olofssons Måleri			0	67 500
	Källskatt			43 119	35 697
	Jarlabergs IF			0	10 000
				43 119	113 197

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	41 499	57 635
Förutbetalda hyror och avgifter	806 992	851 280
Arvoden styrelse, revisor & sociala avgifter	4 400	30 137
Sophämtning	104 536	21 493
Fjärrvärme	159 151	132 599
El	37 513	41 112
Övriga upplupna kostnader	310 625	24 575
	1 464 716	1 158 831

Nacka, den 2013-03-14



Anne-Marie Vanneque



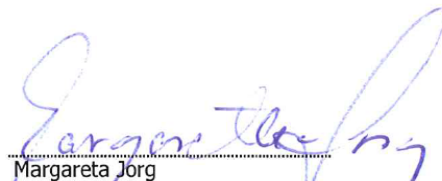
Per-David Wennberg



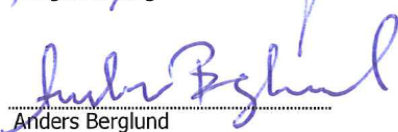
Fredrik Egerström



Ronny Henriksson



Margareta Jorg



Anders Berglund

Vår revisionsberättelse har 2013-03-26 lämnats beträffande denna årsredovisning



Ove Moström

**Lona Strömbäck**

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka, org.nr. 716418-6871

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 26/3 - 2013

 Lena Strömbäck

Av föreningen vald
revisor

Ove Moström

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Motion till Brf Nyckelns stämma April 2013

Installation av fast bredband och kollektiv anslutning till fibernät.

Bakgrund

En stor del av våra medlemmar har idag någon form av bredbandsanslutning och ser det som en självklarhet att ha tillgång till en snabb och effektiv internetuppkoppling. TV-program, musik, filmer och andra tjänster som strömmas via bredbandet ställer högre krav på en snabb och stabil internetuppkoppling.

Argument

Comhems billigaste bredbandstjänst kostar ca 250 kronor i månaden för 10 Mbit.

Med fiberanslutning kommer vi att klara framtidens tv och bredband , snabbhet. Med kollektiv anslutning med fiber, ca 60 till 70% prisbesparing, i dag 100 Mbit pris Com-Hem 399:-

För medlemmen som har bredband idag är det en stor besparing samtidigt som det för alla är en investering i sina lägenheter som ger mervärde vid en eventuell försäljning.

Att

Styrelsen får i uppdrag att kollektivt ansluta sig till fiberuppkoppling angående bredband,(Com-Hem)

Ekonomi, styrelsen avgör om avgiftshöjning kommer att ske .

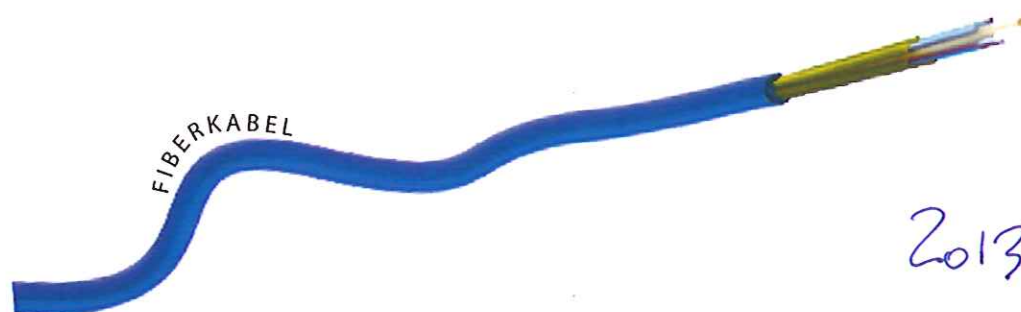
Avslutning

Jag yrkar att stämman beslutar att föreningen drar in fibernät bredband och ansluter Brf Nyckeln kollektivt till bredband.

Nacka 2013-02-09

Ronny Henriksson Diligensvägen 38.

MOTION ÖPPET NÄT



FIBERKABEL, ÖPPET NÄT I BRF NYCKELN

Vår värld genomgår ett digitalt generationsskifte, där vi blir allt mer beroende av ett stabilt öppet fibernät. För att höja värdet på bostadsrättsföreningen och dess borätter bör vi investera i ett nytt bredbandsnät.

Bakgrund

Internet har idag en mycket central roll i vår vardag. Vi uträttar våra bankärenden, håller kontakt med våra nära och kära, bokar resor, streamar TV och radio från olika tjänster, arbetar, för att nämna några exempel. I takt med att tjänsterna blir alltmer avancerade ställs också högre krav på anslutningen mot internet vad gäller hastighet och tillgänglighet.

Varför är det en fråga för bostadsrättsföreningen?

Bostadsrättsföreningens viktigaste uppgifter är att tillgodose medlemmarnas ekonomiska intressen samt erbjuda en bra och trygg boendemiljö. Brf Nyckelns fastigheter har idag Telias gamla kopparnät med det klassiska telefonuttaget i varje lägenhet samt ComHems kabel TV-uttag. Genom denna infrastruktur är det möjligt att beställa en Internetuppkoppling men hastigheten begränsad och framförallt är priset inte nödvändigtvis lägre.

Som bostadsrättsförening har man en möjlighet att uppgradera fastigheten med ett modernt öppet fibernät och utnyttja det faktum att många hushåll tillsammans kan få en lägre installationskostnad samt abonnemangsavgift. Som enskild medlem har man förutom möjligheten att få tillgång till ett riktigt snabbt bredband, möjlighet att skaffa bredbandstelefon och TV som kan innebära kostnadsbesparingar för hushållet.

Förutom att medlemmarna får tillgång till snabbare bredbandsuppkoppling har även föreningen en möjlighet att se över fastighetstjänster som blir allt mer digitala. Idag är det möjligt att koppla tjänster som tvättstugebokning, passersystem, porttelefoner, övervakningskameror, övervakning av vatten, elförbrukning och ventilation till Internet. Detta innebär att fastighetsskötaren inte behöver vara fysiskt på plats för att drifta och övervaka fastigheten utan kan på distans ha full kontroll samt få larm vid ett eventuellt problem.

Ett annat exempel på en fastighetstjänst som kan spara pengar till föreningen är fjärrstyrning av värmecentral med hjälp av SMHIs prognoser. Förväntas exempelvis en köldchock nattetid kan värmen slås på successivt under några timmar. Ett jämnare och adaptivt styrsystem sparar energi och håller inomhustemperaturen mer konstant.

Hur ser den tekniska lösningen ut?

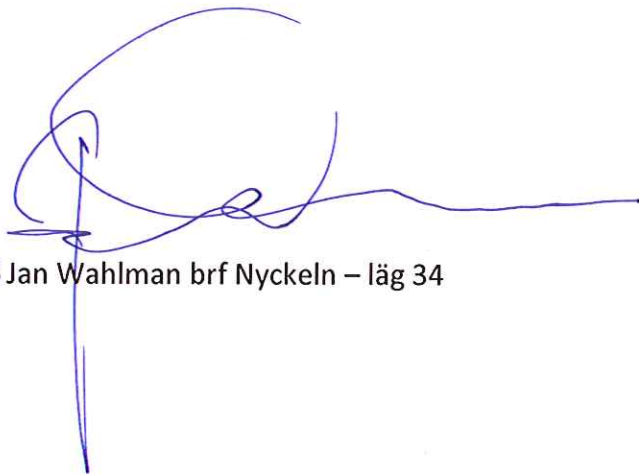
Från stadsnätet grävs fiberkablar fram till lämpligt utrymme i fastigheten, oftast i anslutning till källaren. Där placerar bredbandsoperatören sin centrala utrustning (switchar) som fördelar ut bredbandskapaciteten via en korskopplingspanel vidare genom fastighetsnätet som normalt avlämnas i ett bredbandsuttag i hallen. Denna typ av bredbandslösning med fiber till föreningen som sedan sprids genom ett fastighetsnät benämns allmänt för en fiber-LAN-lösning.

Från bredbandsuttaget kan abonnenten sedan ansluta sin dator direkt med en kabel eller koppla in en trådlös router som kan köpas i en vanlig datorbutik.

Avtalsformer

Vid en kollektiv lösning tecknar föreningen ett abonnemang för samtliga hushåll och får en samlingsfaktura som normalt budgeteras in i årsavgiften. Fördelen med det kollektiva upplägget är att månadsavgiften per hushåll ofta blir lägre (ca 100 kr bakas in i hyran). Kostnaden för bredbandsnätet kan finansieras av föreningen eller operatören. Om operatören står för bredbandsnätet brukar ett längre avtal krävas och totalkostnaden över avtalstiden kan bli högre då kapitalkostnaden ofta är högre för bredbandsleverantören jämfört med bostadsrättsföreningen. Det är därför en fördel om föreningen kan bekosta bredbandsnätet då detta innebär ett kortare avtal och större frihet i valet av leverantör.

Jag vill att mötet ger styrelsen mandat att reda ut och ta fram den bästa kollektiva lösningen för oss boende vad gäller fibernät och dess underhåll. Vi ger styrelsen rätt att teckna avtal med leverantör av fiberkabel. Målet skall vara att vi i slutänden har ett öppet fibernät som skall vara en del av den månatliga månadsavgiften.



Styrelsens yttrande över motion 1 och 2 till 2013 års stämma

Bägge motionärerna tar upp en aktuell och intressant fråga för vår förening nämligen en eventuell anslutning till fibernät.

Styrelsen har tittat på de bägge motionerna och kommit fram till följande;

- Att styrelsen ställer sig bakom fakta och sakinnehåll i bägge motionerna
- Att styrelsen föreslår stämman att besluta enligt följande:

Styrelsen får i uppdrag att ansluta BRF Nyckelns samtliga lägenheter till ett fibernät.

Anslutningen skall ske till bästa ekonomiska och tekniska lösning på såväl kort som lång sikt.

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)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

