



Årsredovisning

Brf Nyckeln i Nacka (716418-6871)



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse till föreningsstämma

Datum: Torsdag den 24 april 2014

Tidpunkt: 19:00

Lokal: Gårdshuset på gård 5 Diligensvägen 38-72

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 i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut om fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Av styrelsen eller medlemmar anmälda ärenden
 - *Basturenovering*
 - *Skapa bostadsrätter*
 - *Sänk avgiften och vänta med takrenovering*
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!

Med vänlig hälsning
Styrelsen

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



Org Nr: 716418-6871

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Org.nr: 716418-6871

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.

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 hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt tilläggsförsäkring för bostadshavare. Byggnadernas uppvärmning är Fjärrvärme från Fortum.

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 fördelat på två gårdar: Gård 5 (D38-72) samt gård 6 (D2-34). På varje gård finns ett gårdshus som innehåller en gemensamhetslokal, bastu och tvättstuga. På gård 5 finns en övernattningslägenhet. Gemensamhetslokaler, bastu, tvättstuga och övernattningslägenhet kan bokas via internet eller via bokningssystemet som finns i gårdslokalerna.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

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

Stämma och föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-04-18. På stämman deltog 37 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 9 st. överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelse	Position	Ansvarsområde
Margaretha Jorg	Ledamot	Ordförande
Ronny Henriksson	Ledamot	Vice ordförande
Karin Larsson	Ledamot	Ekonomi
Fredrik Egerström	Ledamot	
Anne-Marie Vannequé	Ledamot	Sekreterare
Mikael Vestin	Ledamot	
Mona Wistrand	Suppleant	
Annette Hjärne	Suppleant	
Jens Reiterer	Suppleant	
Kjell Winquist	Suppleant	

Föreningens ordförande under verksamhetsåret har varit Margaretha Jorg. Förutom styrelsen i sin helhet har Brf. Nyckeln haft Margaretha Jorg och Karin Larsson som firmatecknare under 2013. Anette Nordenbris, som valdes in som suppleant vid 2013 års stämma, avgick under året.

Vid ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för ordinarie ledamöter Margaretha Jorg, Ronny Henriksson, Fredrik Egerström. För suppleanter går mandattiden ut för Annette Hjärne, Mona Wistrand, Jens Reiterer.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Utöver detta har styrelsen eller delar av styrelsen träffats och diskuterat särskilda ämnen vid flera tillfällen samt haft löpande kontakt via telefon och e-mail. Styrelsen har också arrangerat en två-dagars konferens i samband med budgetarbetet för 2014 i föreningens lokaler. Delar av styrelsen har genomfört kompetensutveckling i HSBs regi under året. Två styrelseledamöter är också med i Jarlabergs samfällighet, hos vilken det under året diskuterats om kommande värmeförsörjning, vilket inneburit ytterligare möten och diskussioner även för Nyckelns styrelse.

Revisorer

BO REVISION	Ordinarie Extern
Ove Moström	Ordinarie Intern
Anders Persson	Suppleant

Valberedning

Bertil Bengtsson	Sammanställande
Britt-Marie Carlgren	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastighets- och gårdsarbete

- Radhus och generationshus på gård 5 och 6 har målats om samt fått träräcken utbytta.
- Buskar och träd har bytts ut på gård 6 samt vid uppfarten mot Diligensvägen för att i framtiden förenkla underhåll samt ge ett välkomnande intryck.
- Aptus låssystem installerades på samtliga portar vid slutet av året och från februari 2014 är portarna låsta dygnet runt men kan öppnas med låsbricka och kod.
- Styrelsen har tagit beslutet att avvakta med takrenovering tills vidare. För att säkerställa att taken är i gott skick kommer taken framöver att besiktigas två gånger årligen, mot tidigare en, och mindre reparationer genomföras vid behov.
- Vidare har obligatoriskt legionellaprov genomförts. Legionella har inte påvistats. Hissarna och lekplatserna är besiktigade och godkända.
- En fuktskada i D26 har belastat föreningen med en större summa eftersom det saknats försäkring för detta. Lägenheten är återställd och reglerad.

Övrigt

- I enlighet med årsstämmans beslut 2013 ingår sedan årsskiftet 2013/2014 gratis bredband i månadsavgiften. Vid ett offertförfarande var ComHem det mest prisvärda alternativet och medlemmarna har nu tillgång till bredband på 100/10 Mbit/s. >

- Sedan i juni 2013 ingår en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare för samtliga medlemmar i föreningen. Denna kostnad är inkluderad i avgiften och den kollektiva försäkringen säkerställer att föreningen skyddas mot skador som inte täcks av en vanlig hemförsäkring och/eller föreningens fastighetsförsäkring.
- Eftersom Samfällighetens fördelaktiga värmeavtal med Fortum upphör vid årsskiftet 2014/2015 så har styrelsen undersökt och diskuterat alternativ till framtida värmeförsörjning under året. Styrelsens förslag kommer att presenteras på årsstämman för medlemmarna att ta del av och rösta för/emot.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska, tekniska och administrativa förvaltning har sedan 2008-01-01 utförts av HSB Stockholm. HSB tillhandahåller en styrelsewebb där styrelsen kan administrera och följa föreningens ekonomiska transaktioner och ekonomi.

Under året har styrelsen analyserat föreningens ekonomiska situation och jämfört med de andra föreningarna i Jarlaberg samt diskuterat föreningens finansiering med flertalet banker. Under 2014 kommer 47% av föreningens lånebörda att sättas om, varför föreningens långsiktiga finansiering och planering varit i fokus. Styrelsen har beslutat att minska lånebördan under året varför fyra miljoner användes för att betala av lån.

Föreningens avskrivning kommer från och med 2014 att öka från 0.5% till 1% i enlighet med de nya reglerna för redovisning i bostadsrättsföreningar och FARs rekommendationer.

Vidare har driftkostnaderna, framför allt värmeförsörjningen varit på agendan under året. Eftersom Samfällighetens fördelaktiga värmeavtal med Fortum upphör vid årsskiftet 2014-2015 så kommer föreningen, oavsett val av värmeleverantör att få ökade värmekostnader framöver.

Slutligen, styrelsen lämnar avgiften oförändrad för 2014 och målet är att framöver redovisa ett balanserat resultat.

Dispositionsförslag

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 979 790
Årets resultat	<u>1 077 099</u>
	4 056 888

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 1 543 678
Överföring till yttre underhållsfond	1 021 000
Balanserat resultat	<u>4 579 566</u>
	4 056 888

Förvaltning och övriga avtal

• Administrativ förvaltning	HSB
• Ekonomisk förvaltning	HSB
• Fastighetsskötsel byggnader	HSB
• Fastighetsskötsel mark	HSB
• Hisservice	Kone Hissar
• El	Elaton
• Städning av trapphus och tvättstugor	Light & Clean Service
• Vatten och grovsopor	Nacka kommun
• Kreditupplysning	UC
• Värme	Fortum
• Kabel-tv och bredband	ComHem
• Tilläggsförsäkring och tilläggsförsäkring	Trygg Hansa
• Takbesiktning	Södertörns Plåt
• Låssystem	Säkerhetsintegrering AB (Aptus)

Övrig information

Nyckeln.se är föreningens hemsida där medlemmar kan hitta uppdaterad information, länk till bokningssystemet, kontaktinformation för felanmälan (HSB) samt viktiga blanketter. Nyckelnytt är föreningens informationsblad som kommer ut några gånger om året med aktuell information.

Miljö och säkerhet

Styrelsen uppmuntrar föreningens medlemmar att tänka på miljö och säkerhet. Att källsortera sopor och att vara sparsam med vatten och värme bidrar inte bara till en bättre miljö, utan det går hand i hand med en bättre ekonomi för föreningen. Föreningen har ett eget grovsoprum som är öppet två kvällar i veckan där medlemmar kan kasta grovsopor, glasförpackningar, metallförpackningar, hårdplastförpackningar och elektronikavfall. Två gånger om året, i samband med föreningens städdagar, finns även möjlighet att bli av med större avfall.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Nyckeln kan vara glada för att bo i ett tryggt område. De vanligaste brotten sker i parkeringshusen, vilka är kameraövervakade. Brandskyddsmyndighetens regler om att inte förvara föremål i trapphus och vinds- och källargångar innebär att föremål som förvaras felaktigt avlägsnas efter avisering, vilket i sin tur leder till ökade kostnader för föreningen. Vidare, det är lägenhetsinnehavaren som ansvarar för batteribyte i brandvarnare och styrelsen rekommenderar sina medlemmar att byta batteri en gång om året. Undvik också att parkera bilar på innergårdarna för att underlätta för räddningsfordon att snabbt komma till undsättning vid behov.

Energideklaration

Nyckeln uppfyller kravet på energideklaration och erhöll sin den 16 januari 2009.

Slutord

Styrelsens ledamöter och suppleanter tackar alla medlemmar för förtroendet som visats under det gångna verksamhetsåret. Vidare vill styrelsen tacka alla medlemmar som hjälpt till under året och välkomna alla som vill hjälpa till framöver. Vi vill också tacka samtliga avtalspartners för ett gott samarbete som gjort det möjligt för styrelsen att genomföra sina arbetsuppgifter. 

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	11 834 123	11 876 229
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 828 840	-5 064 058
Planerat underhåll		-1 543 678	-460 607
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-354 920	-371 185
Avskrivningar	Not 3	-680 872	-680 872
Summa fastighetskostnader		-7 408 310	-6 576 722
Bruttoresultat		4 425 814	5 299 507
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-1 060
Rörelseresultat		4 425 814	5 298 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	126 189	435 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 474 904	-3 653 213
Summa finansiella poster		-3 348 715	-3 217 243
Årets resultat		1 077 099	2 081 205

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 115 650 934 116 154 306

Mark och markanläggningar

Not 8 7 067 000 7 067 000

Inventarier

Not 9 0 0

122 717 934 123 221 306*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 5 500 5 500

5 500 5 500

Summa anläggningstillgångar

122 723 434 123 226 806**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 226 1 615

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 376 185 1 458 856

Placeringskonto HSB Stockholm

2 558 578 0

Övriga fordringar

Not 11 4 511 13 336

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 179 229 323 312

4 120 729 1 797 119

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 2 000 000

Kassa och bank

Not 14 618 409 4 541 482

Summa omsättningstillgångar

4 739 138 8 338 602**Summa tillgångar****127 462 573** **131 565 408**



Org Nr: 716418-6871

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

12 466 011 12 466 011

Underhållsfond

5 831 881 5 232 488

18 297 892 17 698 499

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 979 790 1 497 978

Årets resultat

1 077 099 2 081 205

4 056 888 3 579 182

Summa eget kapital

22 354 780 21 277 681

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16 102 913 583 107 753 583

Leverantörsskulder

195 416 562 953

Skatteskulder

15 300 30 919

Fond för inre underhåll

397 209 432 437

Övriga skulder

Not 17 0 43 119

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 1 586 285 1 464 716

Summa skulder

105 107 793 110 287 727

Summa eget kapital och skulder**127 462 573 131 565 408****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

122 448 000 122 448 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga X

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 077 099	2 081 205
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	680 872	680 872
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 757 971	2 762 077
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	152 297	-18 674
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-339 934	503 568
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 570 334	3 246 971
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-177 500	-212 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-177 500	-212 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 840 000	-840 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 840 000	-840 000
Årets kassaflöde	-3 447 166	2 194 471
Likvida medel vid årets början	8 000 338	5 805 868
Likvida medel vid årets slut	4 553 172	8 000 338

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfrista placeringar 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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 mellan 10-15 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 %.

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.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	200 247	197 999
Sociala kostnader	52 744	54 753
Konferens	2 375	0
Utbildning	3 000	0
	258 366	252 752
Revisorer		
Föreningsvald	13 500	13 200
Totalt	271 866	265 952

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 656 456	11 650 472
Hyrer	100 200	68 400
El, enhetsmätning	1 862	1 862
Övriga intäkter	75 776	155 499
Bruttoomsättning	11 834 294	11 876 233
Hyresförluster	-171	-4
	11 834 123	11 876 229
Not 2 Drift		
Personalkostnader	271 866	279 076
Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	815 327	953 852
Reparationer	360 764	546 440
El	425 100	437 992
Uppvärmning	1 220 263	1 263 361
Vatten	589 777	510 820
Sophämtning	277 066	239 586
Fastighetsförsäkring	151 525	119 341
Kabel-TV	212 017	225 360
Övriga avgifter	7 915	9 085
Förvaltningsarvoden	392 833	360 639
Övriga driftkostnader	104 386	118 506
	4 828 840	5 064 058
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	626 690	626 690
Om- och tillbyggnad	54 182	54 182
	680 872	680 872
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Nedskrivning fakturafordringar	0	1 060
	0	1 060
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 868	10 259
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 578	0
Ränteintäkter HSB specialinlåning	49 500	4 500
Övriga ränteintäkter	69 243	421 211
	126 189	435 970
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 474 904	3 651 751
Övriga räntekostnader	0	1 462
	3 474 904	3 653 213

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	126 350 903	126 138 403
Årets investeringar	177 500	212 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 528 403	126 350 903
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 196 597	-9 515 725
Årets avskrivningar	-680 872	-680 872
Utgående avskrivningar	-10 877 469	-10 196 597
Bokfört värde	115 650 934	116 154 306
Taxeringsvärde		
Byggnader	99 262 000	108 574 000
Mark	64 000 000	57 000 000
	163 262 000	165 574 000
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	51 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 889	51 889
Ingående avskrivningar	-51 889	-51 889
Utgående avskrivningar	-51 889	-51 889
Bokfört värde	0	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
HSB insats	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 500	5 500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 511	4 480
Övriga fordringar	0	8 856
	4 511	13 336
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	79 457	72 131
Kabeltv	51 647	56 340
Fastighetsskötsel mark	48 125	48 125
Förvaltning	0	84 643
Övriga förutbetalda kostnader	0	57 573
Specialinlåning	0	4 500
	179 229	323 312
Not 13 Kortfristiga placeringar		



Org Nr: 716418-6871

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	0	2 000 000
	<u>0</u>	<u>2 000 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Swedbank	63	63
SBAB	613 346	4 536 419
	<u>618 409</u>	<u>4 541 482</u>

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 466 011	0	5 232 488	1 497 978	2 081 205
Resultatdisp enl. stämmobeslut			599 393	1 481 812	-2 081 205
Årets resultat					1 077 099
Belopp vid årets slut	12 466 011	0	5 831 881	2 979 790	1 077 099

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	17474618	3,00%	2017-09-04	10 000 000	0
SBAB	17474650	3,45%	2018-06-14	6 000 000	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	3,56%	2015-03-04	9 962 875	0
SBAB	19751090	3,49%	2014-03-03	6 674 625	0
SBAB	21021040	3,80%	2015-03-12	22 750 000	600 000
SBAB	21021075	2,66%	2014-03-07	16 422 880	0
Swedbank	2755273782	3,38%	2017-04-11	5 678 203	240 000
				102 913 583	840 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 102 073 583

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 98 713 583

Not 17 Övriga skulder

Källskatt	0	43 119
	<u>0</u>	<u>43 119</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	39 814	41 499
Förutbetalda hyror och avgifter	840 836	806 992
Arvode styrelse, revisorer sociala avgifter	13 500	4 400
Sophämtning	105 000	104 536
Fjärrvärme	126 180	159 151
El	89 449	37 513
Övriga upplupna kostnader	371 506	310 625
	<u>1 586 285</u>	<u>1 464 716</u>

Stockholm, den 15/3 2014

Anne-Marie Vanneque

Fredrik Egerström

Karin Larsson

Margareta Jorg

Mikael Vestin

Ronny Henriksson



Org Nr: 716418-6871

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Vår revisionsberättelse har 2014-03-26 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ove Boström

Av föreningen vald revisor

Jörgen Götehed
BoRevision AB



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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. 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 2013-12-31 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.

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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 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.

Stockholm den 26/3 2014


Av föreningen vald
revisor


Jörgen Götthel
BoRevision AB

Motion 1

Basturenovering

Vi förslår att föreningen renoverar de två basturna till samma trevliga skick som allt annat i våra fastigheter numera befinner sig i!

Vi tycker det vore väldigt trivsamt med möjligheten att kunna boka bastubad kalla mörka vinterkvällar i en fin bastu och tror många medlemmar skulle tycka likadant.

/ Fredrik Wigelius & Olga Szymanek

Skapa bostadsrätter

Bostadsrättsföreningen Nyckeln har Jarlabergs mest generösa källarutrymmen. En stor del av dessa lokaler står i dagsläget tomma och skulle istället kunna användas och samtidigt gynna föreningens medlemmar ekonomiskt.

Under året har styrelsen diskuterat hur den gamla puben, Nyckelhålet, bäst skulle kunna användas så det kommer föreningens medlemmar till godo. Efter en analys har styrelsen kommit fram till att en ny bostadsrätt skulle vara det mest lönsamma alternativet för medlemmarna. Styrelsen har haft flera byggfirmor på besök som gett uppskattning av kostnaden för ett ombygge och i samtliga fall har beräkningarna visat att en ny lägenhet skulle gynna föreningen. Vidare skulle styrelserummet också kunna vara en lämplig lokal för en framtida lägenhet.

Om en försäljning av en eller båda utrymmen skulle genomföras så skulle inte bara försäljningsvinsten gynna föreningen utan en ytterligare bostadsrätt skulle också bidra till kostnadstäckning av fasta kostnader.

Styrelsen föreslår att Årsstämman röstar för ett godkännande av denna motion så att om/när Styrelsen väljer att skapa bostadsrätter har medlemmarnas stöd för detta.

I praktiken skulle ett godkännande innebära att andelstalet ändras för medlemmarna men avgiften kvarstå. Eftersom vi är en skuldsatt förening innebär ett lägre andelstal en lägre skuldsättning per lägenhet. För att detta ska kunna genomföras krävs även ett godkänt bygglov .

/ Styrelsen

Motion till föreningsstämman inom brf Nyckeln i Nacka april 2014

Undertecknad önskar att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag att omedelbart och utan ytterligare dröjsmål sänka avgifterna i vår förening samt ge styrelsen i uppdrag att utarbeta en långsiktig åtgärdsplan för sänkta avgifter för att komma ikapp övriga föreningar i Jarlaberg med fortsatt bibehållen stabil ekonomi i vår förening. Avseende takrenovering, där stora ekonomiska värden står på spel, önskas att stämman ger oss medlemmar möjlighet att i god tid få ta ställning genom ett röstningsförfarande till alternativen:

- Flytta renoveringen fram i tiden enligt byggbranschens normala takrenoveringsintervaller om i snitt 50 år.
- Utföra en tidsmässigt mer närliggande och förtida renovering.

Undertecknads inlägg i debatten om avgifterna och takrenovering:

Vad skulle t.ex en sänkning med 5% betyda för en bostadsrätt om 3 rum och kök?

Antag följande förutsättningar:

Bostadsyta ca 75 m², månadsavgift ca 5500 kr, andelstal av årsavgifterna 0.005666, föreningens totala årliga avgiftsintäkter ca 11 650 000 kr, föreningens totala lägenhetsyta ca 13 216 m². Beräkningsexempel: 5% av årsavgifterna om 11 650 000 kr = ca 582 500 kr. Bostadsrätten i exemplet tillgodogör sig således $0.005666 \times 582\,500 \text{ kr} = \text{ca } 3\,300 \text{ kr}$ per år vilket motsvarar ca 275 kronors avgiftssänkning per månad. Det är vi medlemmar som med våra gemensamma ansträngningar sett till att vår föreningsekonomi är god och det är inte mer än rätt att vi alla medl. också får ta del av detta i form av denna "resultatutdelning". Att inte sänka avgifterna nu med angivande av ett närliggande utbyte av en endast 25-årig fungerande takkonstruktion verkar på mig häpnadsväckande och orealistiskt och är en kapitalförstöring som är oacceptabel. Jag anser att det är som att byta ut karosseriet på en fungerande bil när det är otäta tätningsskivor i bilen som skall åtgärdas.

Vad har vi för slags takkonstruktioner i vår förening?

För den intresserade googla på: TAKKONSTRUKTIONER och gå sedan ner i listan till JÄMFÖRELSE AV TAKKONSTRUKTIONER-DiVA (Examensarbete år 2006 av Dan Winnberg och Tobias Hedby, Ing.högsk. i Jönköping). I denna studie behandlas bl.a vår takkonstruktion i jämförelse med andra konstruktionsalternativ och studien ger en utmärkt överblick över vad en takkonstruktion är för någonting och vad den består av. Under pkt 2.6 beskrivs vår takkonstruktion med överlappande boardskivor.

Under pkt 4.2 beskrivs för- och nackdelar med vår takkonstruktion jämfört med andra alternativ.

Alla konstruktionerna är och var godkända enligt gällande byggnormer. Våra takkonstruktioner är kanske inte världens bästa men nu har vi dom och det tycker jag vi får leva med. Takkonstruktionen i min uppgång har inte uppvisat några påtagliga skador eller läckage under de 17 år jag bott i huset.

Läcker våra tak?

Undertecknad har av eget intresse synat vindarna i min trappuppgång under många år nu alltsedan frågan kom upp, bl.a vid följande närliggande tillfällen och vid samtliga dessa har inga synliga läckage noterats: 13-14 juni 2013 slagregn, Åskbyar. 8-9 augusti 2013 ihållande regn, 13 augusti 2013 slagregn, Åskbyar. 18 september 2013 ihållande kraftigt regn.

Alla tak läcker förr eller senare och vad kan det bero på?

De vanligaste läckagen hänvisar till posten "normalt underhåll" och orsakerna brukar vara: Trasiga takpannor och plåtbeslag av olika typer. Åldrande fogmassor och tätningar orsakar läckage vid genomföringar av avloppsrör, skyddsanordningar (ben till räcken, takstegar, snörasskydd etc), antenner osv dessutom vid plåtskoningar kring takluckor, takfläktar, takfönster etc samt plåtbeslag vid anslutande stående väggskivor, vid gavelplåtar etc, skadade underlagstätskikt samt inte minst byggslarv.

Våra tak håller föreskriven taklutning och det förefaller högst osannolikt att ett slagregn skulle pressa upp vatten genom takpanneöverlappen och sedan genom den överlappande boarden (vilket jag tidigare påpekat inte inträffat under mina 17 år i "min" uppgång, därmed inte sagt att läckage inte förekommit i andra hus men orsakerna finns troligen att finna enligt ovan, dvs bristande underhållsåtgärder).

Kommentarer i övrigt

Jag har stuckit in knivbladet i murkna takbjälkar/takstolar och sett takspont svarta av fukt- och mögelangrepp under besiktningar i samband med projektering för nyplanerade vindsvåningar. I jämförelse med dessa exempel på verkliga skador tycks takkonstruktionerna i min uppgång vara i utmärkt skick och dom kommer troligtvis att stå rycken i överskådlig tid framöver förutsatt att erforderligt underhåll utförs. Om föreningen ser till att takunderhållet sker regelbundet och på ett fackmässigt sätt så anser jag att inga extraordinära dispositioner behövs utan den underhållsbudget som vi gemensamt har skapat är fullt tillräcklig tills vi alla blir gamla och skröpliga och istället skall vi glädjas åt våra välskötta hus med förhoppningsvis lägre avgifter här och nu!

För alla medlemmars bästa yrkar jag bifall för ovanstående,

Nacka, December 2013, Med vänlig hälsning, Gert Malmjörn, Diligensvägen 70.

Styrelsens yttrande över motioner

Inledningsvis önskar styrelsen belysa följande:

1. Avgiften i en bostadsrättsförening sätts av styrelsen

Se bostadsrättslagen §13:

"Det är en uppgift för styrelsen att fastställa avgifterna till föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna."

Se även Brf. Nyckelns stadgar §27:

Insats, årsavgift och andelstal för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

2. Styrelsen ansvarar för underhållet av föreningens hus

Se Brf. Nyckelns stadgar §29:

"Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om avgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus."

Motion 1 – Basturenovering

Styrelsen anser att en basturenovering ännu inte är nödvändig. Istället investerar styrelsen föreningens medel enligt underhållsplan för att långsiktigt upprätthålla byggnadernas och föreningens värde.

=> Styrelsen anser att motionen härmed är besvarad.

Motion 2 – Skapa bostadsrätter

Om en försäljning av en eller båda utrymmen skulle genomföras så skulle inte bara försäljningsvinsten gynna föreningen utan en ytterligare bostadsrätt skulle också bidra till kostnadstäckning av fasta kostnader.

=> Styrelsen yrkar på bifall av motionen – skapa bostadsrätter.

Motion 3 - Sänk avgiften och vänta med takrenovering

Denna motion består av två delar:

- 1) Sänka avgiften
- 2) Vänta med takrenovering

Styrelsen ansvarar för både underhåll och avgift i bostadsrättsföreningen och detta är inte en fråga för stämman. Styrelsen kan dock informera om att styrelsen redan under 2013 beslutade att avvakta takrenovering och istället genomföra fler besiktningar av taken.

=> Styrelsen anser att motionen härmed är besvarad.

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 fonder. 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 avispecifikation 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.

