

Årsredovisning 2014

Brf Nyckeln i Nacka (716418-6871)



Foto: Jonas von Matern

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12 och är ett privatbostadsföretag. 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.

Nyckeln uppfyller kravet på energideklaration och erhöll sin den 16 januari 2009. 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 övernattningsslägenhet. Gemensamhetslokaler, bastu, tvättstuga och övernattningsslägenhet 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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

- Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-04-24. På stämman deltog 32 medlemmar.
- Vid årets slut upphörde det förmånliga avtalet med Fortum som föreningen haft i tio år. Nytt avtal med Fortum innebär att kostnaderna för husens uppvärmning kommer att öka betydligt.
- Omfattande renovering/utbyte av undercentral påbörjades vid årets slut för att framöver få en mer energieffektiv anläggning. Den nya anläggningens energibesparingar kompenserar bara delvis den ökade energikostnaden (se ovan).
- Samtliga avtal inom ekonomi, administration, fastighets- och markförvaltning har omförhandlats under året och HSB har fått fortsatt förtroende.
- Nya avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar innebär en mer än dubbelt så hög avskrivning för brf. Nyckeln.
- Under året omsattes nästan hälften av föreningens lån till lägre räntenivå och en avbetalning gjordes på ca tre miljoner kronor. Den nya lägre genomsnittsräntan och avbetalningen har minskat föreningens räntekostnader betydligt.
- Styrelsen har fortsatt åsikten att det inte är nödvändigt med takrenovering i dagsläget. För att säkerställa att taken är i gott skick har antalet årliga besiktningar fördubblats. Om och när behov uppstår för enskilda tak att bytas ut kommer styrelsen ta ställning till det vid den tidpunkten.
- Samtliga termostater i allmänna utrymmen byttes ut i början av 2014 med avsikt att sänka värmekostnaderna för föreningen.

Styrelse	Position	Ansvarsområde
Margaretha Jorg	Ledamot	Ordförande
Ronny Henriksson	Ledamot	Vice ordförande
Karin von Matern	Ledamot	Ekonomi
Anne-Marie Vannequé	Ledamot	Sekreterare
Fredrik Egerström	Ledamot	
Mikael Vestin	Ledamot	
Annette Hjärne	Suppleant	
Kjell Winqvist	Suppleant	
Anders Lövström	Suppleant	

Föreningens ordförande under verksamhetsåret har varit Margaretha Jorg. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen i sin helhet – av två styrelseledamöter i föreningen.

Vid ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för följande ordinarie ledamöter; Margaretha Jorg, Anne-Marie Vannequé, Karin von Matern och Mikael Vestin. För suppleanter går mandattiden ut för Annette Hjärne och Kjell Winqvist.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Ett viktigt tema under 2014 har varit värmeförsörjningen för föreningen. Flera möten, även utöver de ordinarie styrelsemötena, har hållits för att finna den mest prisvärda och energieffektiva lösningen för uppvärmning av föreningens hus. Vid årets slut 2014 påbörjades arbetet att förnya undercentralen. 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 konferens i samband med budgetarbetet för 2015 i föreningens lokaler. Två styrelseledamöter är också med i Jarlabergs samfällighet där garagerrenovering varit en återkommande punkt på agendan.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska 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 löpande.

Styrelsen ekonomiarbete 2014

Under året har styrelsen löpande analyserat föreningens ekonomiska situation och arbetat aktivt för att förbättra ekonomin. Bland annat har 47% av föreningens lån satts om till lägre räntenivå och en avbetalning har gjorts på ca tre miljoner kronor. Den nya lägre genomsnittsräntan och avbetalningen har minskat föreningens räntekostnader betydligt. Under 2015 kommer ytterligare en stor del av föreningens lån att sättas om, varför föreningens långsiktiga finansiering och planering även fortsättningsvis kommer att vara i fokus. Styrelsen lämnar avgiften oförändrad för 2015.

Nya avskrivningsregler

From 2014 använder brf. Nyckeln avskrivningsreglerna K2. Regelverket innebär en rak avskrivning, i princip inga aktiveringar av investeringar, samt att tidigare gjorda aktiveringar ligger kvar och skrivs av enligt gällande planer. De nya avskrivningsreglerna har inneburit en mer än dubbelt så hög avskrivning för brf. Nyckeln. Avskrivningen belastar resultatet för året med 1.284.328 SEK jämfört med 680.872 SEK under 2013. I övrigt har de nya reglerna ingen större påverkan på resultat- och balansräkning förutom rubriksättningar, innehållet i sammanslagningarna av en del konton, samt innehållet i en del noter.

Styrelsens långsiktiga ekonomiarbete

Styrelsens ekonomiska arbete syftar till att bereda medlemmarna boende till så låg kostnad som möjligt samtidigt som fastigheternas framtida värde säkerställs. En god ekonomi som tål framtida utmaningar i form av både planerat och oplanerat underhåll samtidigt som medlemmarna kan vara trygga med en stabil, eller lägre, avgiftsnivå är centralt i arbetet.

Brf. Nyckeln använder den så kallade K2-metoden för avskrivningar i vilken renoveringar inte längre kan aktiveras i balansräkningen för att sedan skrivas av, utan istället kommer samtliga renoveringar att belasta årets resultat i de år de infaller. Det kan leda till en mer varierande resultatutveckling framöver.

Vid årets slut 2014 är föreningens lånebörda för första gången under 100.000.000 SEK och det innebär att en allt större del av föreningens tillgångar ägs av föreningens medlemmar och inte av låneinstitut. En successivt minskad låneskuld gör föreningens ekonomi allt stabilare och mindre känslig för framtida räntehöjningar.

Revisorer

BO REVISION	Ordinarie Extern
Ove Moström	Ordinarie Intern
Anders Persson	Suppleant

Valberedning

Bertil Bengtsson	Sammankallande
Britt-Marie Carlgren	

Förvaltning och avtal

• Administrativ förvaltning	HSB
• Ekonomisk förvaltning	HSB
• Fastighetsskötsel byggnader	HSB
• Fastighetsskötsel mark	HSB
• Hisservice	Kone Hissar
• El	Elaton
• Städning av trapphus och tvättstugor	DI-MA´s Städ
• Vatten	Nacka kommun
• Grovsopor	Sita Sverige
• Kreditupplysning	UC
• Värme	Fortum
• Kabel-tv och bredband	ComHem
• Försäkring och tilläggförsäkring	Trygg Hansa
• Takbesiktning	Södertörns Plåt
• Låssystem	Säkerhetsintegrering AB (Aptus)

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 219 medlemmar varav HSB Stockholm och Nacka kommun är medlemmar. Antalet medlemslägenheter var 171 st. Av föreningens medlemslägenheter har under året 16 st. överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Nyckeln.se är föreningens hemsida där medlemmar kan hitta uppdaterad information, länk till bokningssystemet, kontaktinformation för felanmälan (HSB) samt viktiga blanketter.

Nyckeln är föreningens informationsblad som kommer ut några gånger om året med aktuell information. För Nyckeln's boende ingår **bredband** i månadsavgiften. De boende har tillgång till bredband på 100/10 Mbit/s via ComHem. För samtliga medlemmar i föreningen ingår den kollektiva försäkringen **"tilläggförsäkring för bostadsrättshavare"**.

Försäkringen säkerställer att föreningen skyddas mot skador som inte täcks av en vanlig hemförsäkring och/eller föreningens fastighetsförsäkring. Medlemmar måste dock teckna egen hemförsäkring.

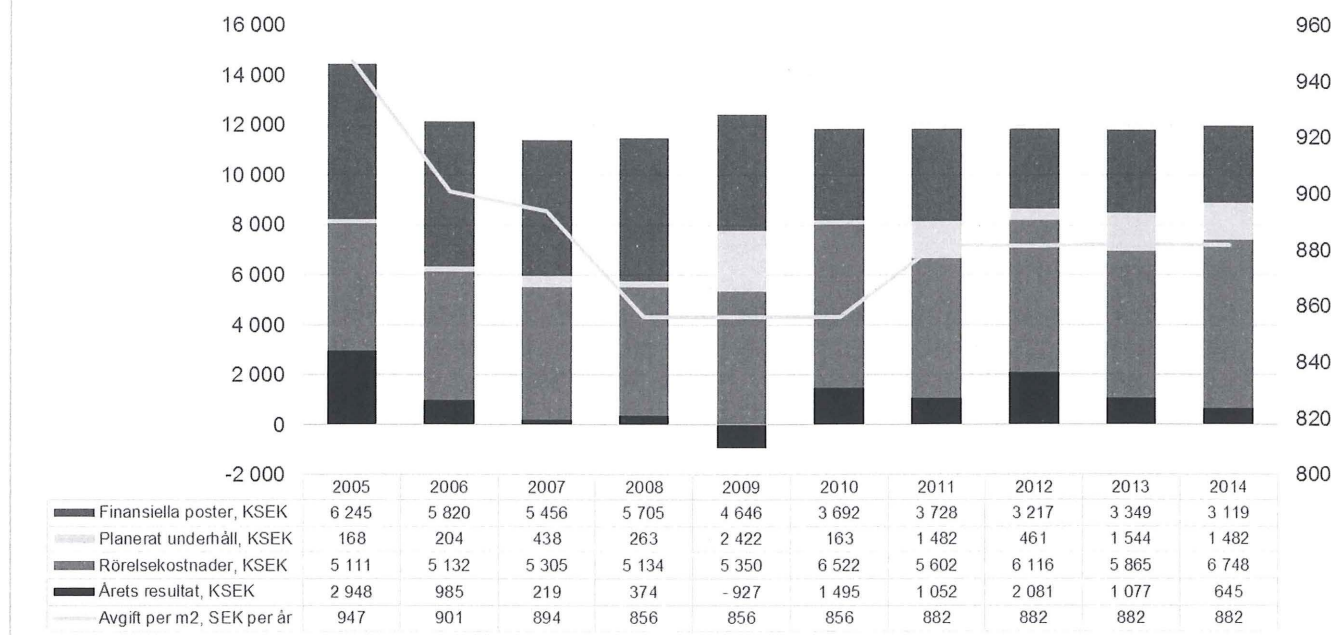
Miljö och säkerhet

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.

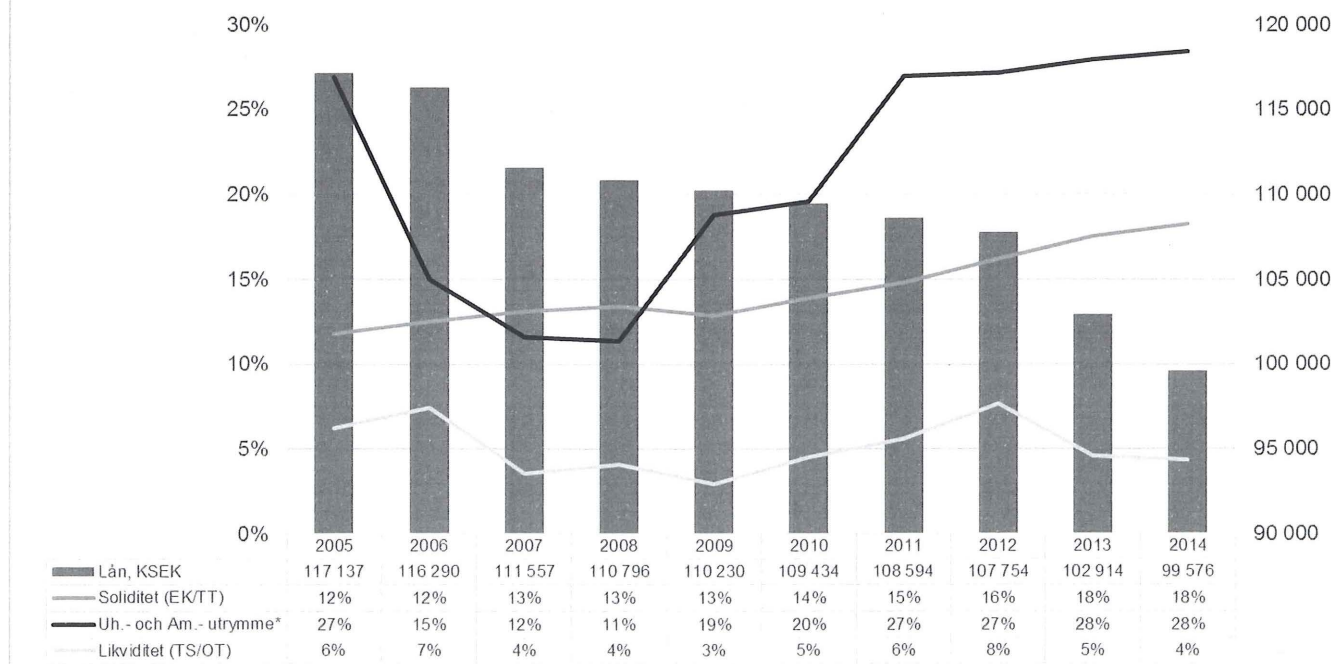
Medlemmarna i brf. Nyckeln kan vara glada för att bo i ett **tryggt område**. De vanligaste brotten sker i parkeringshusen, vilka är kameraövervakade. Brandskyddsmyndighetens regler om att inte förvara föremål i trapphus och vinds- och källargångar innebär att föremål som förvaras felaktigt avlägsnas efter avisering, vilket i sin tur leder till ökade kostnader för föreningen. 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. 

FLERÅRSÖVERSIKT

FÖRDELNING AV NETTOOMSÄTTNING OCH AVGIFT PER KVADRATMETER



LÅNEUTVECKLING OCH FINANSIELLA NYCKELTAL



* Underhåll och amorteringsutrymme bör vara över 25%. Beräkning: $(\text{Planerat underhåll} + \text{Avskrivningar} + \text{Årets resultat}) / \text{Nettoomsättning}$.

FÖRSLAG TILL RESULTATSDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 579 567
Årets resultat	644 568
	5 224 135

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	- 1 482 490
Överföring till fond	1 060 000
Balanserat resultat	5 646 625
	5 224 135

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**

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 993 952	11 834 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 147 040	-4 839 366
Övriga externa kostnader	Not 3	-57 500	-72 527
Planerat underhåll		-1 482 490	-1 543 678
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-259 162	-271 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 328	-680 872
Summa rörelsekostnader		-8 230 519	-7 408 310
Rörelseresultat		3 763 433	4 425 814
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 638	126 190
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 142 503	-3 474 904
Summa finansiella poster		-3 118 865	-3 348 714
Årets resultat		644 568	1 077 099

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	121 433 606	122 717 934
	<u>121 433 606</u>	<u>122 717 934</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	5 500	5 500
	<u>5 500</u>	<u>5 500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>121 439 106</u>	<u>122 723 434</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

11 755	2 226
--------	-------

Aktuell skattefordran

16 010	0
--------	---

Övriga fordringar

Not 9	3 297 622	3 939 274
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>411 268</u>	<u>179 229</u>
--------	----------------	----------------

3 736 655	4 120 729
-----------	-----------

Kassa och bank

Not 11	626 618	618 409
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 363 274</u>	<u>4 739 138</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>125 802 380</u>	<u>127 462 572</u>
--------------------	--------------------

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka****Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 466 011 12 466 011

Yttre underhållsfond

5 309 203 5 831 881

17 775 214 18 297 892*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 579 567 2 979 790

Årets resultat

644 568 1 077 099

5 224 134 4 056 889

Summa eget kapital

22 999 348 22 354 780**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13 99 576 078 102 913 583

Leverantörsskulder

366 946 195 416

Aktuell skatteskuld

0 15 300

Fond för inre underhåll

378 426 397 209

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 2 481 582 1 586 284

Summa skulder

102 803 032 105 107 792**Summa eget kapital och skulder****125 802 380 127 462 572****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

122 448 000 122 448 000

Summa ställda säkerheter**122 448 000 122 448 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	644 568	1 077 099
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 284 328	680 872
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 928 896	1 757 971
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-272 418	152 297
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 032 745	-339 935
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 689 223	1 570 333
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-177 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-177 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 337 505	-4 840 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 337 505	-4 840 000
Årets kassaflöde	-648 282	-3 447 167
Likvida medel vid årets början	4 553 172	8 000 338
Likvida medel vid årets slut	3 904 890	4 553 172

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,06% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5-6,67 %.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 653 464	11 656 456
	Årsavgifter el	1 862	1 862
	Hyror	93 300	100 200
	Övriga intäkter	250 926	75 776
	Bruttoomsättning	11 999 552	11 834 294
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 600	0
	Hyresförluster	0	-171
		11 993 952	11 834 123
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	679 231	815 327
	Reparationer	660 127	360 764
	El	408 742	425 100
	Uppvärmning	1 156 266	1 220 263
	Vatten	675 113	589 777
	Sophämtning	177 997	277 066
	Fastighetsförsäkring	149 667	151 525
	Kabel-TV och bredband	433 277	218 432
	Fastighetsskatt	356 885	354 920
	Förvaltningsarvoden	408 111	392 833
	Övriga driftskostnader	41 624	33 359
		5 147 040	4 839 366
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	1 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 358	3 923
	Administrationskostnader	15 104	51 631
	Extern revision	513	15 000
	Konsultkostnader	2 525	473
		57 500	72 527
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	199 800	200 247
	Revisionsarvode	8 900	13 500
	Sociala avgifter	50 462	52 744
	Övriga personalkostnader	0	5 375
		259 162	271 866
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 882	2 868
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	10 473	4 578
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	49 500
	Övriga ränteintäkter	11 282	69 244
		23 638	126 190
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 141 761	3 474 904
	Övriga räntekostnader	742	0
		3 142 503	3 474 904

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	126 536 516	126 359 016			
Anskaffningsvärde mark	7 067 000	7 067 000			
Årets investeringar	0	177 500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 603 516	133 603 516			
Ingående avskrivningar	-10 885 581	-10 204 709			
Årets avskrivningar	-1 284 328	-680 872			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 169 909	-10 885 581			
Utgående bokfört värde	121 433 606	122 717 934			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 448 000	118 448 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	262 000	262 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	79 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	197 710 000	197 710 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	5 500	5 500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 500	5 500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	19 351	4 511			
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 506 725	1 376 185			
Placeringskonto HSB Stockholm	771 547	2 558 578			
	3 297 622	3 939 274			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	411 268	179 229			
	411 268	179 229			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	2 878	5 000			
SBAB	623 678	613 346			
Swedbank	63	63			
	626 618	618 409			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	12 466 011	0	5 831 881	2 979 790	1 077 099
Resultatdisposition			-522 678	1 599 777	-1 077 099
Årets resultat					644 568
Belopp vid årets slut	12 466 011	0	5 309 203	4 579 567	644 568



Org Nr: 716418-6871

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Not 13 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	1,60%	2016-06-27	5 425 000	0
SBAB	19751007	2,14%	2019-06-27	20 000 000	0
SBAB	19751066	3,56%	2015-03-04	9 962 875	0
SBAB	19751090	2,76%	2017-12-14	5 600 000	0
SBAB	21021040	3,80%	2015-03-12	22 150 000	600 000
SBAB	21021075	2,48%	2016-12-14	10 000 000	0
SBAB	24512509	2,23%	2016-01-15	5 000 000	0
Swedbank	2755273782	3,38%	2017-04-11	5 438 203	240 000
				99 576 078	840 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

98 736 078

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

95 376 078

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	37 219	39 814
Förutbetalda hyror och avgifter	870 974	840 836
Övriga upplupna kostnader	1 573 389	705 634
	2 481 582	1 586 284

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 24/3 2015

Anne-Marie Vanneque

Fredrik Egerström

Karin von Matern

Margareta Jorg

Mikael Vestin

Ronny Henriksson

Vår revisionsberättelse har 29/3 2015 lämnats beträffande denna årsredovisning

Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2014-12-31 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 29/3 2015

Av föreningen vald
revisor

Jörgen Götehed
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

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.

