Årsredovisning 2018

Brf. Nyckeln i Nacka (716418-6871)

Gud fader på himmelsbågen (Carl Milles)

Nedanför Jarlaberg, vid Nacka Strand, reser sig denna vackra 24 meter höga fontän. Fontänen är ett fredsmonument som föreställer Gud och en ängel som är i färd med att sätta stjärnor på himlen. Skulpturen skulle egentligen pryda platsen framför FN-bygganden i New York, men färdigställdes av Carl Milles assistent Marshall Fredericks och restes istället i Nacka Strand 1995.

Källa: Millesgården. Foto: Karin Larsson, kvällen innan blodmåne 2019-01-21.

Kallelse till Brf. Nyckelns föreningsstämma

Datum: Torsdagen den 2 maj 2019
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 behörigen 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
    a. *Ändring av stadgar – uppdaterade enligt bostadsrättslagen (se nytt förslag nedan). Extrastämma hölls den 5 mars 2019 där ändringen av stadgar godkändes. På denna årsstämma krävs en majoritet om minst två tredjedelar av de röstande för att stadgarna ska ändras.*
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
    a. *Jämförelse Jarlaberg*
21. Stämmans avslutande

VÄLKOMMEN!

Förslag ändring av stadgar:

§ 11 - Ändring av tidsfrist för att avlämnandet av årsredovisning till revisorerna
*Senast ~~fem~~ **sex** veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.*

§ 12 - Tillägg av text i Föreningsstämma
Föreningsstämma Styrelsen kallar till föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det begärs av en revisor eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen, med angivande av det ärende som önskas behandlat. ***Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.***

13 § - Ändring av tidsfrist för kallelse till stämma samt möjlighet till elektronisk kallelse
*Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast ~~fyra~~ **sex** veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före stämma.*
~~Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om: 1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än vad som föreskrivs i stadgarna eller 2. föreningsstämma skall behandla fråga om a) föreningens försättande i likvidation eller b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.~~ ***Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.***

15 § - Tillägg av punkt till Dagordning
1. *val av ordförande för stämman*
2. *anmälan om ordförandens val av protokollförare för stämman*
3. *godkännande av röstlängd*
4. ***fråga om närvarorätt vid föreningsstämman***
5. *fastställande av dagordning*
6. *val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare*
7. *fråga om kallelse behörigen har skett*
8. *styrelsens årsredovisning*
9. *revisorernas berättelse*
10. *beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen*
11. *beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen*
12. *beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen*
13. *av styrelsen eller medlemmar anmälda ärenden*
14. *fråga om arvoden*
15. *val av styrelseledamöter och suppleanter*
16. *val av revisorer och suppleanter*
17. *val av valberedning*
18. *Stämmans avslutande*

*Dagordningen vid extra föreningsstämma skall bestå av punkterna 1 - ~~6~~**7** ovan, samt dessutom de ärenden som angivits i kallelsen.*

17 § - Ändring i text om 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.~~ ***Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.***

22 § - Ändring om antal i styrelsen
Styrelsen består av lägst fem och högst sju ledamöter med lägst **en** ~~tre~~ och högst **fyra** ~~sju~~ suppleanter.

26 § - Ändrad tidsfrist och krav på revisorer

*Revisorerna skall vara minst två, varav minst en skall vara extern **och** yrkesmässigt verksam. ~~auktoriserad revisor, med minst en suppleant.~~ **För en revisor får det utses en eller flera suppleanter**. Revisorerna utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Någon av revisorerna skall **minst årligen** ~~varje kvartal~~ granska föreningens räkenskaper. Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast ~~två~~ **tre** veckor före föreningsstämman. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst ~~en~~ **två** veck**or** före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.*

47 § Vissa övriga meddelanden – tillägg i text

~~Är sådant meddelande från föreningen som avses i 6 § och 7 §, samt 40 § p 1 och 42 §, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.~~ ***När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:***

1. tillsägelse om störningar i boendet,
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift,
4. tillsägelse att vidta rättelse,
5. meddelande till socialnämnden,
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen,
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

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 biträde17 §
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 bevittnad

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12 och är ett privatbostadsföretag.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-08-10 och nuvarande stadgar antogs på föreningsstämma 2015-05-18.

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. Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt tilläggsförsäkring för bostadshavare.

Nyckeln uppfyller kravet på energideklaration ”Energiklass E” och erhöll denna den 25 januari 2019. Energideklarationen är giltig till 2029-01-25. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme från Fortum samt egna värmepumpar och värmeåtervinning.

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 172 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
58	79	24	11

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Varmvatten och legionella

- Under vintern 2017-2018 meddelande flera bostadsrätthavare, framförallt på gård 6, att de hade problem med varmvatten. Flera undersökningar och besiktningar genomfördes, vilket blev både en dyr och tidskrävande process.
- Vid en rutinundersökning av legionella under våren framkom det att det fanns spår av legionella i vattnet. Sanering genomfördes omgående med gott resultat. Legionellabakterier, som trivs bra i varmvatten mellan 20-50 grader, kan orsaka allvarlig lunginflammation som kallas legionärssjuka, eller mildare febersjukdom.
- Efter denna händelse beställde styrelsen en omfattande besiktning av samtliga blandare och handdukstorkar i föreningen. Resultatet var tydligt; allt för många boende hade undermåliga blandare, som släppte igenom kallvatten, samt felaktigt kopplade handdukstorkar.
- De boende som hade bristfälliga blandare eller felmonterade handdukstorkar fick anmodan till rättelse. Styrelsen införde också månatliga kontroller för legionella.
- Under hösten 2018 fick föreningen återigen bakterien i vattnet och fick sanera igen. Även denna sanering genomfördes med gott resultat.
- För att underlätta vattenavstängning för framtida underhåll har sektionsventiler, stamventiler och STAD-ventiler bytts ut i föreningen. Detta blev en stor och oplanerad utgift under året.
- Vid slutet av året 2018 hade ännu inte alla boende gett tillträde till sina bostadsrätter för undersökning och alla som anmodats ännu inte rättat sina fel.
- Stockholm Exergi, som hanterar inkommande vatten och värme till Jarlaberg, har beslutat att från och med hösten 2020 förse samtliga föreningar med ”primär-anslutning” för att säkerställa att varmvattnet som kommer håller högre temperatur. I dagsläget går varmvattnet först till en central i Jarlaberg för att sedan fördelas ut på föreningarna. Detta gör att inkommande varmvatten inte är så varmt som det egentligen bör vara.
- Frågan om säkert och varmt vatten kommer även under 2019 att vara styrelsens högsta prioritet.

Personhissar

- Föreningen har under året slutfört byte av två hissar (D38 och D70). Livslängden på hissarna är vanligen runt 30 år. Redan 2017 byttes två hissar ut, vilket innebär att fyra av totalt nio hissar i föreningen är utbytta.

Inbrott och säkerhet

- Från att ha varit ett mycket säkert område har Jarlaberg de senaste två åren haft en ökning av inbrott. Under 2018 har dessa i huvudsak skett i förråd och i garage. Året innan, under 2017, inträffade dock några inbrott i bostadsrätter varför styrelsen utökat skalskyddet i föreningen. Låssystemet ”Aptus” omfattar nu alla yttre dörrar och källarutrymmen.

Takbyte

- På grund av vattenskada på Diligensvägen 70 beslöt Styrelsen att renovera taket. Övriga tak besiktigas två gånger årligen och kommer att renoveras när behov uppstår.

Ventilationsrengöring

- Arbete med ventilationsrengöring påbörjades 2017. Planen var att den skulle slutföras våren 2018. Tyvärr har ännu inte alla bostadsrätter besiktigats, eftersom vissa boende har nekat tillträde. Anmodan har skickats ut.

Vattenskador

- Under året har föreningen haft tre vattenskador. Även om den boende många gånger får stå för skadan, vanligen delvis genom sin hemförsäkring, så får både den boende och föreningen stå för självriskkostnader inom ramen för den gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringen.
  Tips: Styrelsen uppmanar våra medlemmar att stänga av kranar till disk- och tvättmaskiner när de inte används för att minska risken för vattenskada.

Sophantering

- Brf. Nyckeln har ett eget soprum vid Diligensgaraget. Tyvärr saknar många av våra grannföreningar eget soprum, varför många från andra föreningar kommer och lägger skräp utanför vår förenings sorteringsrum. För att minska denna nedskräpning har nya skyltar och en lampa med rörelsedetektor satts upp.
  Tips: Ser ni någon som skräpar ned, säg till vederbörande.

Minska trafik på innergårdarna

- Efter flera skador på postlådor samt på gårdshuset på gård 5 har styrelsen nu satt upp ny förbudsskylt för att minska trafiken. Lastbilar för matleverans är ofta för höga och för breda för att klara av svängen kring gårdshuset och får inte framföras på gården.

Hot från medlem

- Under sommaren 2018 utsattes några av styrelsens ledamöter för flertalet hot och utfall av en medlem i föreningen efter att trapphusen försetts med information om rådande brandrisk, cigaretter och rökning av otillåtna substanser. Medlemmen är nu avflyttad på eget initiativ.

KOMMANDE UNDERHÅLL

Tak

Styrelsen har fortsatt åsikten att det inte är nödvändigt med hel takrenovering och säkerställer att taken är i gott skick genom återkommande besiktningar. Om/när delar av taken behöver bytas kommer detta genomföras på de delar som kräver reparation.

Fönster och aluminiumdelar

Om/när behov finns för byte kommer detta genomföras. Besiktning har skett under 2016 med resultatet att fönsterkarmar i söderläge börjar bli slitna, men att läget är fortsatt ok.

Målning och/eller tvättning av fasad

Målning och/eller tvättning av fasad kommer att behövas inom de närmaste åren. Styrelsen avser avvakta till dess byggandet av ”Nacka Stad” inom närområdet är klart, eftersom det kommer att skapa en del byggdamm.

Mjukfogar

Besiktning genomförd 2015 med gott resultat och fogarna behöver inte bytas ut på uppskattningsvis fem år (2020).

Skärmtak
Läget är inte kritiskt, men det finns planer på att byta ut skärmtaken över balkonger och ingångar vid tillfälle.

TIDIGARE GENOMFÖRT UNDERHÅLL

- 2018 – Hissar på Diligensvägen 38 och 70 utbytta. Tak på D30 utbytt. Sektionsventiler, stamventiler och STAD-ventiler utbytta. Skalskyddet utökat och Aptus låssystem omfattar nu hela det yttre ”skalet” på flerfamiljshusen. Entrébelysning och viss väggbelysning har bytts ut.

- 2017 – Hiss på Diligensvägen 34 och 72 utbytta.

- 2016 – Nya vitvaror på gårdshuset 5, brandvarnare och brandskyddsuppgradering, Aptus låssystem till källarlokaler.

- 2015 - Undercentral och frånluft, bastu (2x), möbler i gårdshuset gård 5.

- 2014 - Termostater i allmänna utrymmen.

- 2013 - Aptus låssystem till dörrar, trädgård (gård 6), bredband, målning av trädetaljer (radhus och generationshus).

- 2012 – Gårdhusrenovering (2x), Aptus låssystem (gårdshus) och bokningssystem.

- 2011 – Tvättstugor (2x), grillplats, fasadstegar och branddörrar, inventarier i gästrum, gårdsbelysning.

- 2009 – Trapphus, digital TV (ComHem), plank och staketarbete.

- 2007 – Ventilationsfläktar.

BRF. NYCKELNS ÅRSSTÄMMA
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. På stämman deltog 24 huvudägare samt gäster.

Styrelse	**Position**	**Ansvarsområde**	**Mandatperiod**
Karin Larsson	Ledamot	Ordförande och ekonomi	2017-2019
Ronny Henriksson	Ledamot	Vice ordförande	2018-2020
Anne-Marie Vannequé	Ledamot	Sekreterare	2017-2019
Margareta Jorg	Ledamot		2018-2020
Pär Pihlqvist	Ledamot		2018-2020
Annette Hjärne	Ledamot		2018-2020
Mikael Vestin	Suppleant		2017-2019
Ilya Kuzmin	Suppleant		2018-2019

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter. Föreningens ordförande under året var Karin Larsson. Kjell Winquist, känd som föreningens ”duktiga fixare” avgick som suppleant under året. Vid ordinarie föreningsstämma 2019 går mandattiden ut för följande ordinarie ledamöter; Karin Larsson och Anne-Marie Vannequé. För suppleanter går mandattiden ut för Mikael Vestin och Ilya Kuzmin.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Återkommande teman under året har varit legionella, varm/kallvatten, förvaltningssamarbete med HSB, inbrott, säkerhet samt ekonomi.

Utöver de vanliga styrelsemötena har styrelsen eller delar av styrelsen träffats vid ett stort antal tillfällen och diskuterat särskilda ämnen, tex förvaltarmöten och marksyn med HSB och möten med leverantörer, samt haft löpande kontakt via telefon och e-mail. Styrelsen har också arrangerat en konferens i samband med budgetarbetet för 2018 i föreningens lokaler.

Två styrelseledamöter är också med i Jarlabergs samfällighet där sopsugsanläggning, garageunderhåll och säkerhet varit återkommande punkter på agendan.

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 kallande K2-metoden för avskrivningar i vilken renoveringar inte kan aktiveras i balansräkningen för att sedan skrivas av, utan istället belastar samtliga renoveringar årets resultat i de år de infaller. Det kan leda till ett varierande resultat för föreningen.

Föreningens låneskuld vid utgången av 2018 var SEK 89 195 049. Styrelsen arbetar med att uppnå bästa möjliga ränta på lånen, minska refinansieringsrisken samt att minska föreningens lånebörda när kassaflödet tillåter. Detta leder till en stabilare ekonomi för föreningen och dess medlemmar som då är mindre känslig för framtida räntehöjningar.

EKONOMISK FÖRVALTNING

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.

Revisorer

Ordinarie Extern	BoRevision
Ordinarie Intern	Anders Persson
Suppleant	Vakant

In memoriam: Ove Moström, föreningens revisorssuppleant, född 1944, avled i juli 2018. Han var aktiv i Brf. Nyckeln under många år och har haft positioner som styrelseordförande, styrelseledamot, revisor, revisorssuppleant med mera.

Valberedning

Jan Wahlman	Sammankallande
Vakant position	

FÖRVALTNING OCH AVTAL

• Administrativ förvaltning	HSB
• Ekonomisk förvaltning	HSB
• Fastighetsskötsel byggnader	HSB
• Fastighetsskötsel mark	HSB
• Driftavtal	Nacka Drift & Skötsel (from 2019)
• Hisservice	Trygga Hiss
• El	Jämtkraft
• Drift undercentral	Energimontage AB
• Städning av trapphus, tvättstugor och bastulokaler	DI-MAs Bygg- o Fastighetsservice AB
• Vatten	Nacka kommun
• Grovsopor	Rena Norden
• Kreditupplysning	UC
• Värme	Stockholm Exergi
• Kabel-tv och bredband	ComHem
• Försäkring och tilläggsförsäkring	Protector Försäkring
• Takbesiktning	Nynäs Tak
• Låssystem	Säkerhetsintegrering AB (Aptus)

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 226 medlemmar varav HSB Stockholm och Nacka kommun är medlemmar. Antalet medlemslägenheter var 172 st. Medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter eftersom fler än en medlem kan bo i en lägenhet. Varje lägenhet har dock endast en röst på föreningsstämman oavsett antal medlemmar i lägenheten.

Överlåtelser

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 st. överlåtits. Genomsnittligt kvadratmeterpris har varit 37 609 kr (42 326 under 2017) när bodelningar eller familje-överlåtelser exkluderats. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

För medlemmarna i Brf. Nyckeln

- **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.

- För Nyckelns 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 **”tilläggsförsäkring 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 och dess medlemmar.

Föreningen har ett **eget grovsoprum som är öppet tre gånger i veckan** där medlemmar kan kasta grovsopor, glasförpackningar, metallförpackningar, hårdplast-förpackningar och elektronikavfall. Nacka Kommun har också en återvinningstation vid Tempo i Jarlaberg. Minst en gång om året, i samband med föreningens **städdag**, finns även möjlighet att bli av med större avfall.

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.

Det är också förbjudet att parkera bilar på innergårdarna. Detta för att underlätta för räddningsfordon som snabbt kan behöva komma till undsättning vid behov.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning, KSEK	11 834	11 994	11 937	11 556	11 265	11 263
Resultat efter finansiella poster, KSEK	1 077	645	727	1 810	1 028	142
Årsavgift*, kr/kvm	882	882	881	855	834	833
Drift, kr/kvm**	372	389	449	434	424	434
Planerat underhåll, kr/kvm	117	112	110	24	100	159
Belåning, kr/kvm	7 787	7 535	7 471	7 067	6 926	6 749
Soliditet, %	18%	18%	19%	22%	23%	24%

**Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna.*

***Driftkostnaden exklusive skatt och planerat underhåll. Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på ytan och beräknas på driftkostnader*

Hur fördelades årsavgiften 2018?

Hur fördelades driftkostnaderna 2018?

FÖRDELNING AV OMSÄTTNING OCH AVGIFT PER KVADRATMETER

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Årets resultat, KSEK	- 927	1 495	1 052	2 081	1 077	645	727	1 810	1 028	142
Rörelsekostnader, KSEK	5 351	6 522	5 602	6 117	5 885	6 748	7 633	7 588	7 266	7 471
Planerat underhåll, KSEK	2 422	163	1 482	461	1 544	1 482	1 448	313	1 315	2 102
Finansiella poster, KSEK	4 646	3 692	3 728	3 217	3 349	3 119	2 130	1 845	1 655	1 548
Avgift per kvm, SEK	856	856	882	882	882	882	882	855	834	833

LÅNEUTVECKLING OCH FINANSIELLA NYCKELTAL

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Lån, KSEK	110 23	109 43	108 59	107 75	102 91	99 576	98 736	93 396	91 539	89 195
Soliditet (EK/TT)	13%	14%	15%	16%	18%	18%	19%	22%	23%	24%
Uh- och Am.utrymme*	19%	20%	27%	27%	28%	28%	29%	29%	32%	31%
Likviditet (OT/TS)	4%	3%	5%	6%	8%	5%	4%	5%	4%	3%

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

FÖRENINGENS SPARANDE

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	11 262 923
Rörelsekostnader	- 9 572 881
Finansiella poster	- 1 548 346
Årets resultat	141 695
Planerat underhåll	2 101 704
Avskrivningar	1 284 276
Årets sparande	3 527 675
Årets sparande per kvm total yta	267

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 523 036	1 442 975	4 282 479	8 787 297	1 028 145
Reservering till fond 2018			1 250 000	-1 250 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-2 101 704	2 101 704	
Balanserad i ny räkning				1 028 145	-1 028 145
Årets resultat					141 695
Beloppet vid årets slut	12 523 036	1 442 975	3 430 775	10 667 146	141 695

FÖRSLAG TILL RESULTATSDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	10 667 146
Årets resultat	141 695
	10 808 841
Styrelsens disposition:	
Balanserat resultat	9 815 442
Årets resultat	141 695
Reversering till underhållsfond	- 1 250 000
Ianspråkstagande av underhållsfo	2 101 704
Summan till stämmans förfogand	**10 808 841**
Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	**10 808 841**

Slutord

Styrelsens ledamöter och suppleanter tacka r alla medlemmar för förtroendet som visats under det gångna verksamhetsåret. Vidare vill styrelsen tacka valberedningen, internrevisorerna samt alla medlemmar som hjälpt till under året. Vi välkomnar alla medlemmar som vill hjälpa till framöver. Vi vill också tacka samtliga avtalspartners för ett gott samarbete som gjort det möjligt för styrelsen att genomföra sina arbets-uppgifter.

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Resultaträkning		**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 262 923	11 264 759
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 830 894	-6 845 369
Övriga externa kostnader	Not 3	-92 839	-76 985
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-364 871	-374 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 276	-1 284 328
Summa rörelsekostnader		-9 572 881	-8 581 143
Rörelseresultat		**1 690 042**	**2 683 616**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 429	11 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 554 775	-1 666 742
Summa finansiella poster		-1 548 346	-1 655 471
Årets resultat		**141 695**	**1 028 145**

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	116 296 346	117 580 622
		116 296 346	117 580 622
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	5 500	5 500
		5 500	5 500
Summa anläggningstillgångar		116 301 846	117 586 122
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 445	7 862
Övriga fordringar	Not 9	993 546	1 838 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	388 813	184 550
		1 394 804	2 031 262
Kassa och bank	Not 11	1 446 469	1 443 499
Summa omsättningstillgångar		2 841 273	3 474 762
Summa tillgångar		**119 143 119**	**121 060 884**

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 966 011	13 966 011
Yttre underhållsfond		3 430 775	4 282 479
		17 396 786	18 248 490
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 667 146	8 787 297
Årets resultat		141 695	1 028 145
		10 808 841	9 815 442
Summa eget kapital		28 205 626	28 063 931
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	88 284 456	90 671 841
		88 284 456	90 671 841
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	910 593	867 336
Leverantörsskulder		724 126	186 573
Skatteskulder		16 276	3 086
Övriga skulder	Not 14	1 644	54 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 000 397	1 213 312
		2 653 036	2 325 112
Summa skulder		90 937 492	92 996 953
Summa eget kapital och skulder		**119 143 119**	**121 060 884**

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Kassaflödesanalys	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	141 695	1 028 145
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 284 276	1 284 328
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 425 972	2 312 473
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-208 601	275 920
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	284 667	-806 414
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 502 038	1 781 979
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 344 128	-1 856 901
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 344 128	-1 856 901
Årets kassaflöde	**-842 090**	**-74 922**
Likvida medel vid årets början	**3 264 914**	**3 339 836**
Likvida medel vid årets slut	**2 422 825**	**3 264 914**

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet
Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 101 317 068 kr.

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	11 014 956	11 017 046
	Hyror	163 800	162 050
	Övriga intäkter	109 094	106 914
	Bruttoomsättning	11 287 850	11 286 010
	Avgifts- och hyresbortfall	-24 900	-21 250
	Hyresförluster	-27	-1
		11 262 923	**11 264 759**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	649 114	720 222
	Reparationer	792 357	504 436
	El	704 654	633 215
	Uppvärmning	1 215 356	1 137 909
	Vatten	729 697	724 598
	Sophämtning	321 596	386 752
	Fastighetsförsäkring	145 497	161 124
	Kabel-TV och bredband	421 741	422 249
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	396 040	379 725
	Förvaltningsarvoden	323 232	428 317
	Övriga driftkostnader	29 906	31 739
	Planerat underhåll	2 101 704	1 315 084
		7 830 894	**6 845 369**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 946	1 601
	Administrationskostnader	57 768	43 671
	Extern revision	19 125	16 713
	Konsultkostnader	0	15 000
		92 839	**76 985**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	272 997	268 801
	Revisionsarvode	17 721	17 720
	Sociala avgifter	67 888	71 267
	Övriga personalkostnader	6 265	16 672
		364 871	**374 460**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	599	651
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Ränteintäkter skattekonto	0	30
	Övriga ränteintäkter	5 830	10 590
		6 429	**11 271**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 554 529	1 666 742
	Övriga räntekostnader	246	0
		1 554 775	**1 666 742**

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 536 516	126 536 516
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 067 000	7 067 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**133 603 516**	**133 603 516**
	Ingående avskrivningar	-16 022 893	-14 738 565
	Årets avskrivningar	-1 284 276	-1 284 328
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 307 170**	**-16 022 893**
	Utgående redovisat värde	**116 296 346**	**117 580 622**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 677 000	120 314 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	78 500 000
	Summa taxeringsvärde	**219 677 000**	**198 814 000**
Not 8	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	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	17 190	17 436
	Avräkningskonto HSB Stockholm	976 320	1 821 379
	Placeringskonto HSB Stockholm	36	36
		993 546	**1 838 851**
Not 10	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	388 813	184 550
		388 813	**184 550**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 11	**Kassa och bank**		
	Handkassa	1 661	3 791
	SBAB	1 444 745	1 439 645
	Swedbank	63	63
		1 446 469	**1 443 499**

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter		2018-12-31	2017-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	17474618	2,04%	2024-09-16	9 000 000	0
SBAB	17474650	2,11%	2025-06-09	6 000 000	0
SBAB	17474669	0,73%	2019-03-27	5 394 877	22 172
SBAB	19751007	2,14%	2019-06-27	20 000 000	0
SBAB	19751066	0,75%	2022-01-12	9 926 734	39 907
SBAB	19751090	1,21%	2020-12-09	5 600 000	0
SBAB	21021040	1,82%	2023-04-06	18 310 355	600 000
SBAB	21021075	2,67%	2027-01-21	8 500 000	0
SBAB	24512509	0,56%	2019-03-30	1 984 880	8 514
Swedbank	2755273782	1,60%	2022-04-25	4 478 203	240 000
				89 195 049	**910 593**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		88 284 456
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		84 642 084
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	122 448 000	122 448 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	910 593	867 336
	910 593	867 336

Not 14 Övriga skulder

Inre fond	1 644	1 644
Källskatt	0	53 161
	1 644	**54 805**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 501	16 487
Förutbetalda hyror och avgifter	731 391	769 106
Övriga upplupna kostnader	257 505	427 719
	1 000 397	**1 213 312**

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Noter	**2018-12-31**	**2017-12-31**

Stockholm, den 5/3 2019

Anne-Marie Vanneque

Karin Larsson

Margareta Jorg

Anette Hjärne

Pär Pihlqvist

Ronny Henriksson

Vår revisionsberättelse har 2019-03-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyckeln i Nacka för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyckeln i Nacka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska minst en revisor vara auktoriserad, undertecknade revisorer är inte auktoriserade.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/3-2019

Joakim Häll	Anders Persson
BoRevision i Sverige AB	Förtroendevald revisor