

# Årsredovisning 2021

Brf. Nyckeln i Nacka (716418-6871)



*Foto: Anna Larsson*



## **Kallelse till Brf. Nyckelns föreningsstämma**

**Datum:** Tisdagen den 31 maj 2022

**Tidpunkt:** 19:00

**Plats:** Gårdslokalen gård 5

**Mat och dryck:** Efter stämman inbjuds stämmans gäster på mat och dryck

### **Fysisk närvaro och röstning:**

Vi ser gärna att du anmäler din närvaro på förhand. Anmälan kan göras brevlades till styrelsens brevlåda på Diligensvägen 72 nb, alternativt via e-post till styrelsen@nyckeln.se. Anmälan ska innehålla:

- Namn på deltagare
- Adress
- Lägenhetsnummer (står på bostadsrättens ytterdörrskarm)

### **Röstning via ombud och/eller fullmakt:**

Om du röstar via fullmakt behöver du inte anmäla dig. Längre fram i detta dokument finns en fullmakt. Om ombud närvarar bör denna anmäla sig enligt ovan. Om du saknar ombud som kan delta på stämman kan du ange "Styrelsen, att: Karin Larsson", som ombud. Lämna då in ifylld fullmakt till styrelsen (D72 nb) senast en dag innan stämman.

**Dagordning:** Se nästa sida

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare för stämman
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen har skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Av styrelsen eller medlemmar anmälda ärenden
  - *Motion 1: Stäng gästrummet och använd det som styrelserum*

**Bakgrund:** Gästrummet används inte i stor utsträckning och behöver, om det ska vara kvar, ha en omfattande renovering. Denna skulle bli både omfattande och dyr. Vidare har vissa medlemmar utnyttjat rummet till icke avsedda ändamål, vilket inneburit en del tidskrävande arbete för styrelse samt ökande kostnader för föreningen.

**Förslag:** Gästrummet skulle istället kunna användas till styrelserum. Då kan befintligt styrelserum samt ett förråd på D70 säljas (uppskattningsvis 50-70 kvm) och inbringa både kapitalinkomst (cirka 2 miljoner?) och löpande avgifter (cirka 40-50 tkr årligen) till föreningen. Sedan tidigare stämmobeslut har styrelsen godkännande att sälja föreningens lokaler för att skapa fler bostadsrätter. T.ex. såldes föreningens pub och gjordes om till lägenhet för några år sedan. Motionen handlar således om att stänga gästrummet.

- ➔ Kan stämman godkänna att gästrummet stängs och att istället används som styrelserum?
- ➔ Styrelsen rekommenderar stämman att godkänna motionen.

15. Fråga om arvoden
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och suppleanter
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!**



## Fullmakt

### 16 § Röstning

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.

### 17 § Ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. 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.

*För årsstämma 2022 (kryssa i ditt alternativ):*

- Jag röstar i enlighet med förslagen i dagordningen.
- Jag röstar i enlighet med förslagen i dagordningen förutom:  
(ange vilken punkt och ev. kommentar)

.....  
.....  
.....

Ort:.....

Datum:.....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren.....

Lägenhetsnummer ..... i brf Nyckeln.

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

..... (Namnförtydligande)

*Fullmakten behöver inte vara bevitnad*



# Välkommen till Brf. Nyckeln!

Det är lätt att trivas hos oss. Här kommer 10 anledningar till varför:

## 1. Brf. Nyckeln ligger nära allt du behöver

Området Jarlaberg, där vår trevliga förening ligger, är byggt på två högt belägna berg och har en milsvid utsikt över Stockholms skärgård. På promenadavstånd återfinns expansiva Nacka Strand, gallerian Nacka Forum, flera matbutiker (t.ex Ica Maxi och Hemköp) och naturreservatet Nyckelviken. I Nyckelviken finns löpspår, vandringsleder, ponnyridning, korvgrillning, en herrgård från 1700-talet som erbjuder café, växthus och möjlighet att träffa bondgårdens alla djur.

## 2. Det är smidiga kommunikationer både till Stockholm och ut i skärgården

Från Jarlaberg är det enkelt att ta sig både in till stan och ut i den vackra skärgården. Med motorvägsbuss från Jarlaberg till Slussen tar det cirka 13 minuter. Från Nacka Strand finns även goda båtförbindelser. Kanske vill du ta Waxholmsbåten från Nacka Strand ut i Stockholms skärgård? Eller kanske en tur med SL-båten till Djurgården eller Nybrokajen? T-banan är planerad och kommer, om allt går enligt plan, runt 2030.

## 3. Våra fastigheter är välplanerade och är utsmyckade med konst

Området Jarlaberg består av sju bostadsrättsföreningar med totalt cirka 1 300 bostadsrätter som är byggda i etapper under åren 1986-1990. Brf. Nyckelns fastigheter är välplanerade och det finns både flerbostadshus och småhus (radhus). Våra fastigheter är byggda med inspiration från Provence och portarna har utsmyckats av konstnärerna Rosa Ekelund och Lisbeth Lindqvist-Forsberg.

## 4. Fina möjligheter till möten för våra medlemmar

Våra gårdar (gård 5 och 6 i Jarlaberg) är naturliga mötesplatser för våra medlemmar och även populära lekplatser för barn. Mitt på gårdarna finns även gemensamma gårdslokaler som kan hyras mot en liten avgift. Där kan du samla nära och kära när ni behöver större utrymme. T.ex för barnkalas och liknande. Mellan våra båda gårdar finns också "ängen". En uppskattad plats för bl.a. picknick, brännboll eller pulkaåkning.

## 5. Gratis bastu och tvättstuga

I båda våra två gårdslokaler finns bastu och tvättstuga. Att tvätta och basta kostar ingenting för våra medlemmar.

## 6. Bredband och digital-TV ingår i avgiften

Det ingår bredband samt trådlöst bredbandsmodem på 250/50 Mbit/s från Tele2/ComHem i månadsavgiften. Även digital-TV (Medium-paket) ingår. Paketet inkluderar 20 kanaler, varav åtta är valfria.

**7. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår i avgiften**

För samtliga medlemmar ingår den kollektiva försäkringen "tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare". Medlemmar måste dock teckna egen hemförsäkring.

**8. Enkel sophantering för våra medlemmar**

För de som bor i flerbostadshus finns sopnedkast i trapphuset, vilket är mycket uppskattat. Vi har också ett eget grovsoprum som är öppet ett par gånger i veckan där våra medlemmar kan kasta grovsopor, glasförpackningar, metallförpackningar, hårdplast-förpackningar och elektronikavfall. Minst en gång om året, i samband med föreningens städdag, finns även möjlighet att bli av med större avfall.

**9. Nära till parkering**

Jarlabergs samfällighet äger flera garage i Jarlaberg där parkeringsplatser finns att hyra. Det närmsta garaget, Diligensgaraget, ligger direkt utanför våra fastigheter. Det finns också avgiftsbelagda parkeringsplatser utanför garaget på Diligensvägen när du får besök.

**10. Långsiktigt ekonomiarbete innebär en trygg avgiftsnivå**

Styrelsen eftersträvar 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. Föreningens lån har olika lång löptid, vilket innebär att föreningen är mindre känslig för ev. framtida räntehöjningar.

**Återigen, varmt välkommen till vår trevliga bostadsrättsförening!**



## ÅRSREDOVISNING 2021

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31.

### 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 2019-05-02.

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. Föreningen äger också marken på vilka fastigheterna står.

Fastigheterna var under 2021 fullvärdesförsäkrade hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrätts-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 Stockholm Exergi samt egna värmepumpar och värmeåtervinning.

Fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-22.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 10 flerbostadshus i 3 till 7 våningar och 25 småhus. Fastigheternas värdeår är 1988. 13 216 kvadratmeter utgör bostadsyta.

#### 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

Brf. Nyckeln har dessutom 32 förråd som kan hyras av medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

### Avgift oförändrad

- Avgiften var oförändrad under 2021.

### Uppgradering av lekplatser / gårdar

- Både gård 5 och 6 har fått nya lekplatser. På gård 6, där det också finns en förskola, har föreningen kommit överens med kommunen om årligt bidrag på grund av slitage.
- Nästa steg är att skapa trivsamma ytor för "vuxna och boende". De medlemmar som vill engagera sig i utformning är välkomna att höra av sig till styrelsen.

### Takbesiktning genomförd

- Takbesiktning har genomförts med förväntat resultat. Konstruktionen är undermålig. Vissa delar är mer ansatta än andra och framför allt täckpappen på vindarna börjar ge sig, vilket skapar fuktiga förråd med tillfällig inträngning av vatten.
- Vad gäller vattenskador i bostadsrätter är de fortsatt på låg nivå. Inga fuktskador har anmälts de senaste tre åren.
- Taken ska bytas ut och arbetet kommer att genomföras under flera år för att sprida kostnaden. Styrelsen vill även beakta möjligheter att installera solceller.
- Vidare finns planer på att byta ut skärmtaken över balkonger och ingångar vid tillfälle. Detta arbete skulle ev. kunna genomföras vid takbyte.
- De medlemmar som vill engagera sig i projektgruppen för tak är välkomna att höra av sig till styrelsen.

### Snabbare bredband

- Fr.o.m 1 juni 2021 har styrelsen omförhandlat avtalet för bredband /TV med ComHem/Tele2. Priset är detsamma, men nedladdningshastigheten är utökad till 250Mb och uppladdningshastighet till 50Mb.
- Trådlöst bredbandsmodem ingår gratis. Har du ett äldre modem (litet svart) kommer inte den högre hastigheten att fungera. Ring då till Tele2/Comhem på 0775-17 17 20 och säg att ni önskar modem för 250Mb så kommer ny utrustning att skickas ut.

### Besiktning av dilationsfogar

- Besiktning av dilationsfogar har genomförts. Resultatet visar att det finns vissa fogar som kan vara i behov av byte, men att föreningen också kan avvakta. Diskussioner pågår.

### Avtal för uteplatser och balkonger

- Under året har avtal för uteplatser och balkonger tagits fram med hjälp av HSB. Under 2022 kommer alla medlemmar med uteplats och/eller balkong få skriva under avtal som gör att bostadsrättshavaren bär ansvaret för egna, felaktiga och/eller icke godkända installationer som ev. kan skada föreningens egendom och därmed skapa merkostnader för övriga medlemmar.

### Ökade kostnader

- Föreningen har överlag fått ökade kostnader. El, vatten, uppvärmning, försäkring och sophantering har ökat både i pris och vad gäller förbrukning. Styrelsen uppmanar boende att tänka på att vara sparsamma med vatten och vädra effektivt.

### Lägre kostnader för lån

- Sedan många år har styrelsen spridit föreningens lån och räntor över flera och längre löptider för att budgetera och planera för en stabil avgiftsnivå, oavsett ändringar i räntenivå. I samband med att lånebördan minskat så har också kostnaden för räntor minskat.

## KOMMANDE UNDERHÅLL OCH ANNAT RELEVANT

### Avgift

- Styrelsen lämnar avgiften oförändrad för 2022.

### Underhållsplan

- Underhållsplan för planerat underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

### Avtal för uteplatser och balkonger

- Under året har avtal för uteplatser och balkonger tagits fram med hjälp av HSB. Under 2022 kommer alla medlemmar med uteplats och/eller balkong få skriva under avtal som gör att bostadsrättshavaren bär ansvaret för egna, felaktiga och/eller icke godkända installationer som ev. kan skada föreningens egendom och därmed skapa merkostnader för övriga medlemmar.

### Markmiljö gård 5 och 6

- Se kommentar under väsentliga händelser på föregående sida.

### Gårdshus – panel

- Panelen på gårdshuset på gård 6 börjar bli sliten och kommer att behöva bytas ut. Arbetet planeras att genomföras i samband med förbättringarna på gård 6.

### Tak och skärmtak

- Se kommentar under väsentliga händelser på föregående sida.

### 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 vid tillfälle. Styrelsen avser avvakta till dess byggandet av "Nacka Stad" inom närområdet är klart, eftersom det kommer att skapa en del byggdamm.

### Mjukfogar

- Se kommentar under väsentliga händelser på föregående sida.

### Avtal

- En viktig leverantör för Brf. Nyckeln är HSB. Under början av 2022 har samtliga avtal sagts upp för omförhandling.

### Stamspolning

- Stamspolning kommer att genomföras i början av 2023. I uppgången D30 upplever boende dock problem, varför stamspolning kan komma att ske redan tidigare.

### Sopsug och avfall / Samfälligheten

- Enligt uppgift kommer Samfälligheten göra stora investeringar i sopsugen framgent, vilket kommer att belasta de ansluta föreningarna. Oklarhet råder dock kring hur finansieringen kommer att ske och när föreningarna kommer att behöva betala för denna investering. Undersökning pågår.

## TIDIGARE GENOMFÖRT UNDERHÅLL

2021 – Lekplatserna på gård 5 och 6 utbytta. Sop/miljöanläggningsinvesteringar (genom samfälligheten) genomförda/pågående.

2020 – Byte av 34 dörrstängare, dvs. till alla dörrar i flerbostadshus. Även flerbostadshusens belysningsarmaturer har bytts ut till mer energi- och miljövänliga (LED) på D2-D4, D30-D40 samt D70-D72. Byte av torktumlare på gård 6. Grusgång skapad på gård 5, ned mot Nyckelviken. Arbetet med ventilationsrengöring och byte undermåliga blandare och handduktorkar hos medlemmar slutfört.

2019 – Hissar på Diligensvägen 38 och 70 utbytta. Fläktrum ovanför hissar renoverade. Cirkulationspumpar, sektionsventiler, stamventiler och STAD-ventiler har bytts ut (vatten). Vattenlarm delades ut till alla medlemmar (under diskmaskin/kyl).

2018 – Tak på D70 utbytt. Skalskyddet utökat och Aptus låssystem omfattar därmed hela det yttre "skalet" på flerfamiljshusen. Entrébelysning och viss väggbelysning har bytts ut.

2017 – Hissar på Diligensvägen 34 och 72 utbytta. Stamspolning genomförd.

2016 – Nya vitvaror i gårdshus 5, brandvarnare och brandskyddsuppgradering, Aptus låssystem till källarlokalerna.

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 – Gårdshusrenovering (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.

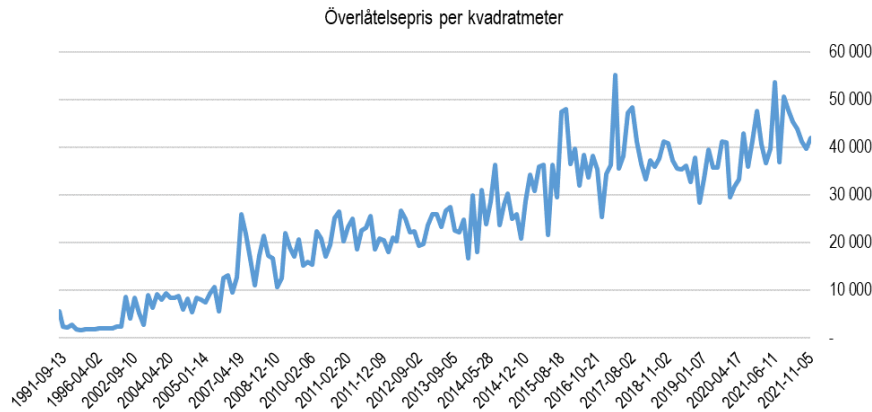
## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 231 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.

### Överlåtelse

Av föreningens medlemslägenheter har under året 14 st. överlåtits. Genomsnittligt kvadratmeterpris har varit 43 394 kr (37 430 kr under 2020) när bodelningar eller familjeöverlåtelse 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 någon/några gånger om året med aktuell information.

För Nyckelns boende ingår **bredband** i månadsavgiften. De boende har tillgång till bredband på 250/50 Mbit/s via ComHem/Tele2. Även digital-TV (Medium-paket) ingår. Paketet inkluderar 20 kanaler, varav åtta är valfria.

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.

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** där medlemmar kan kasta grovsopor, glasförpackningar, metallförpackningar, hårdplastförpackningar och elektronikavfall. För öppettider, se föreningens hemsida. Nacka Kommun har också en återvinningstation vid parkeringen vid busshållplatsen 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. Styrelsen vill också uppmärksamma att parkeringsvakterna är mer vaksamma än tidigare, och kan ge bot redan efter 6 minuter.

## BRF. NYCKELNS STYRELSE OCH VALBEREDNING

Styrelse	Position	Ansvarsområde
Karin Larsson	Ledamot	Ordförande och ekonomi
Pär Pihlqvist	Ledamot	Vice ordförande
Annette Hjärne	Ledamot	
Ilya Kuzmin	Ledamot	
Mikael Vestin	Ledamot	
Mattias Brunsberg	Ledamot	
Thomas Guldmark	Ledamot	
Heidi Grunden	Suppleant	
Anders Persson	Suppleant	Sekreterare

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter. Föreningens ordförande under året var Karin Larsson.

### Valberedning

Caroline Andersson Sammankallande  
David Jungqvist

### ÅRSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. På stämman deltog 21 huvudägare samt gäster.

### STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden utöver årsstämma och konstituerande möte. Återkommande teman under året har varit medlemsfrågor, Covid-19 pandemi, HSB-uppföljning, löpande och planerat underhåll (inkl. lekplatser), samt ekonomi. Styrelsen har också genomfört en digital budgetkonferens inför 2022.

Utöver styrelsemötena har styrelsen eller delar av styrelsen haft kontakt (telefonledes eller via mail) vid ett stort antal tillfällen och diskuterat särskilda, mer akuta ärenden.

Två styrelseledamöter är med i Jarlabergs samfällighet där garageunderhåll, sopsugsanläggning, el-laddstolpar och säkerhet varit återkommande punkter på agendan under året.

### 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 kan aktiveras i balansräkningen för att sedan skrivas av. Istället belastar samtliga renoveringar årets resultat de år de infaller. Det kan leda till ett varierande resultat för föreningen.

Föreningens låneskuld vid utgången av 2021 var SEK 85 042 574. 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 som då är mindre känslig för framtida räntehöjningar.

### EKONOMISK FÖRVALTNING

Styrelsen följer regler och förordningar som säkerställer att inte penningtvätt och ekonomiska oegentligheter sker. 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

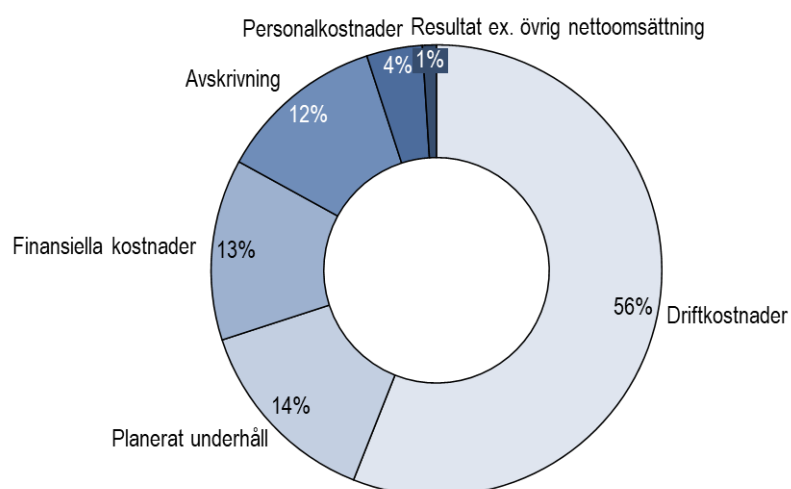
Ordinarie Extern	BoRevision
Ordinarie Intern	Fredrik Egerström
Suppleant	Joakim Olofsson

**FÖRVALTNING OCH AVTAL**

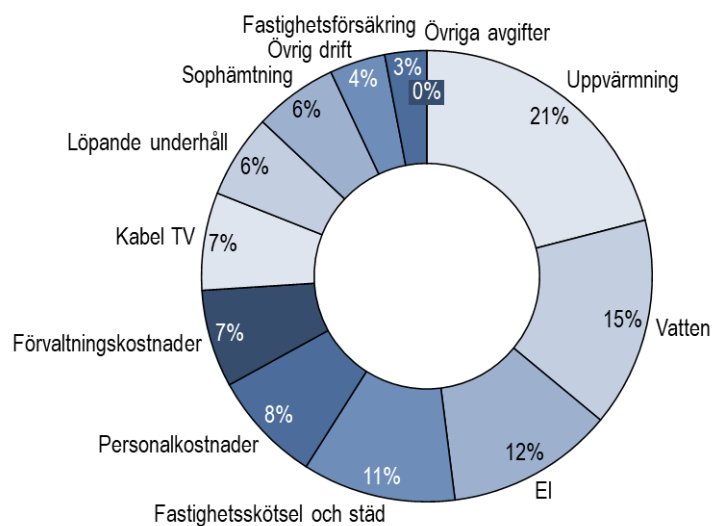
Föreningens leverantörer utvärderas löpande. När större avtal omförhandlas tas alltid flera offerter in för att säkerställa bästa alternativet för föreningen. Valet baseras på pris, kvalitet och hållbarhet. Leverantörer med hållbarhetstänk, både vad gäller miljö och arbetarnas rättigheter, värderas högre.

Administrativ förvaltning	HSB Stockholm
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Fastighetsskötsel och jour	HSB Stockholm
Föreningsdokument	HSB Stockholm
Brandskydd	HSB Stockholm
Tvättstugservice	HSB Stockholm
Markskötsel	HSB Stockholm
Snöröjning	HSB Stockholm
Brandgasventilatorer	Täby Brandskyddsteknik
Bredband / Kabel-TV	ComHem/Tele2
Drift- och energi	Nacka Drift & Skötsel
Drift undercentral	Energimontage AB
Elleveranser	Jämtkraft
Elnät	Nacka Energi
Fastighetsförsäkring	Folksam
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring och tilläggförsäkring	Folksam
Grovsopor (grovsoprum)	Rena Norden samt Suez
Hissbesiktning	KIWA (f.d. Inspecta)
Hisservice	Trygga Hiss
Hushållssopor	Sopsug genom Jarlaberg Samfällighet
Inkasso	Alektum
Kreditupplysning	UC
Låsfirma	Nacka Lås
Låssystem	Säkerhetsintegrering AB
Skadedjur	Anticimex
Städning (trapphus, tvättstugor och bastu)	DI-MAs
Takbesiktning och takskottning	Nynäs Tak
Vatten	Nacka kommun

### Hur fördelades årsavgiften?



### Hur fördelades driftkostnaderna?





## FLERÅRSÖVERSIKT

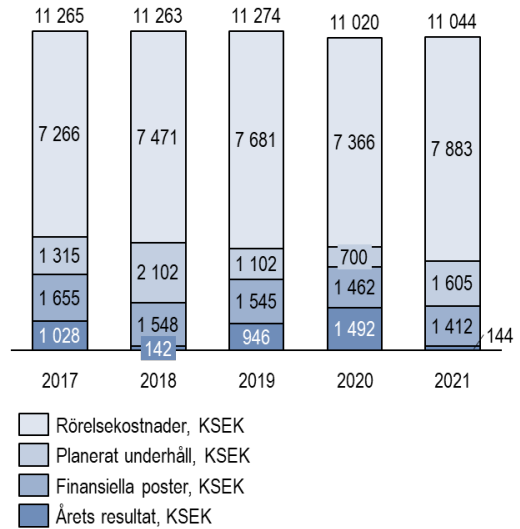
### Fördelning av nettoomsättning

Under 2021 uppgick föreningens nettoomsättning till drygt 11 miljoner kronor.

Nettoomsättningen består av medlemmarnas årsavgifter, hyror för förråd, övriga intäkter samt avgifts- och hyresbortfall.

Av nettoomsättningen användes majoriteten av medlen till föreningens rörelsekostnader, såsom drift, underhåll, personalkostnader, avskrivningar och räntekostnader.

Vid årets slut hade föreningen en vinst på cirka 144 tusen kronor.

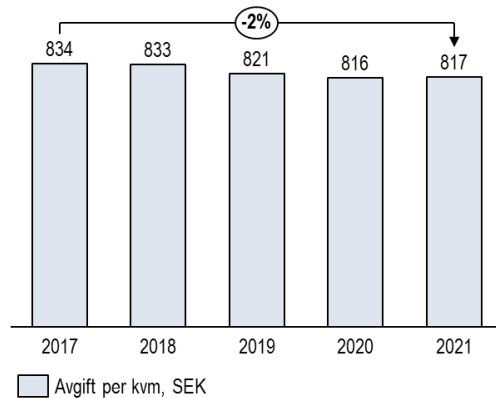


### Årsavgift per kvadratmeter

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.

Sedan 2017 har avgifterna sänkts med 2%.

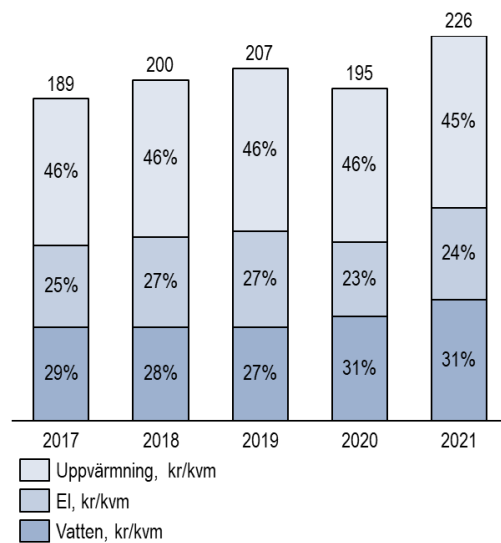


### Energi: Uppvärmning, el och vatten

I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget drygt 200 kr/kvm.

Den totala årliga energikostnaden per kvadratmeter var 226 kr/kvm under 2021.

Knappt hälften av föreningens "energi-kostnader" utgörs av värme. Under 2021 ökade kostanden för samtliga poster.



### Sparande

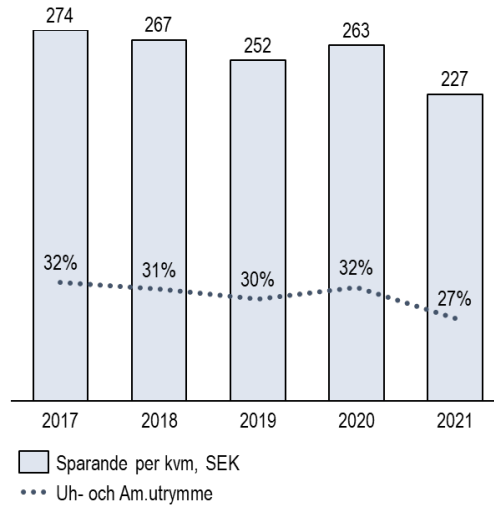
En bostadsrättsförening bör ha ett "sparande" för att klara framtida renoveringsbehov. Beräkning för sparande; årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll som delas med bostadsytan.

Riktvärden:  
 Mycket bra = > 250 kr/kvm  
 Bra = 201 – 250 kr/kvm  
 Medel = 151 – 200 kr/kvm  
 Lågt = 100 – 150 kr/kvm  
 Mycket lågt = < 100 kr/kvm

### Underhåll och amorteringsutrymme

Föreningens underhåll och amorteringsutrymme är 27%. (Bör vara över 25%).

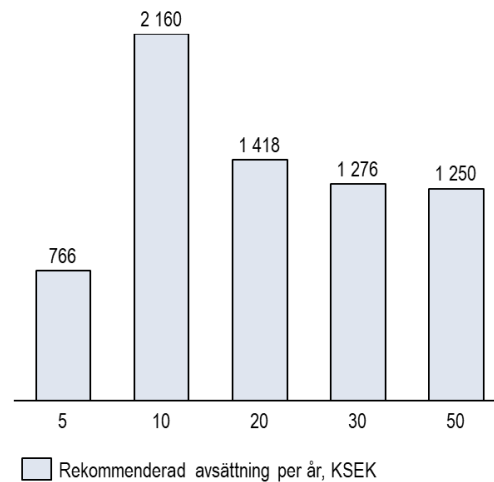
*Beräkning: Planerat underhåll + Avskrivningar + Årets resultat) / Nettoomsättning.*



### Underhållsbehov

Brf. Nyckeln har en långsiktig underhållsplan som visar vilka större investeringar som behöver göras under de närmaste 5, 10, 20, 30 samt 50 åren. I underhållsplanen ingår t.ex. fönster, tak och m.m.

Styrelsen siktar på att investera i planerat underhåll i linje med de avskrivningar som görs. Dvs. renoveringar runt 1 300 KSEK per år. Detta motsvarar också det långsiktiga renoveringsbehovet.

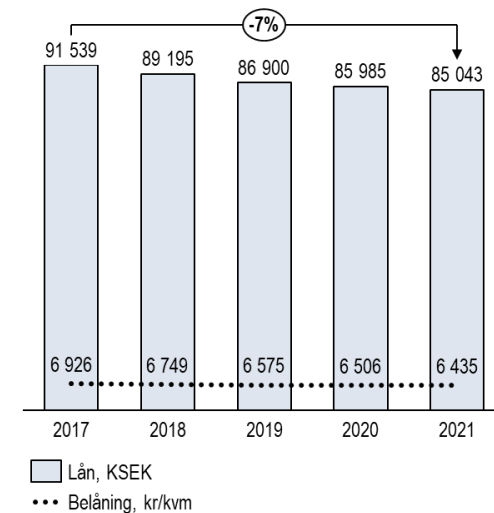


### Skuldsättning

Styrelsen siktar på att löpande betala av lån och ha en stark finansiell position. Då byggnaderna byggdes i slutet av 1980-talet så har föreningen en historia av hög belåning.

De senaste fem åren har lånen minskat med 7%. Målet är att komma ned till en belåningsgrad under 5 000 kr/kvm så snart det är möjligt, utan att ge avkall på underhåll eller att höja avgifterna.

Riktvärden:  
 Mycket lågt = < 2 000 kr/kvm  
 Lågt = 2 000 – 4 999 kr/kvm  
 Medel = 5 000 – 9 999 kr/kvm  
 Högt = 10 000 – 14 999 kr/kvm  
 Mycket högt = > 15 000 kr/kvm



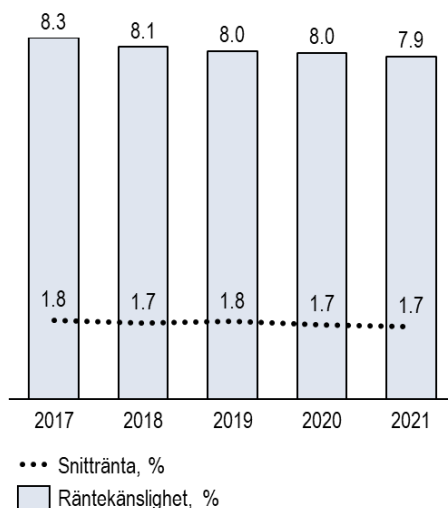
### Räntekänslighet och genomsnittsränta

Räntekänsligheten visar hur mycket kostnaderna ökar om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet.

Riktvärden:  
 Mycket låg = < 4%  
 Låg = 4 < 7%  
 Medel = 7 < 10%  
 Hög = 10 < 20%  
 Mycket hög = > 20%

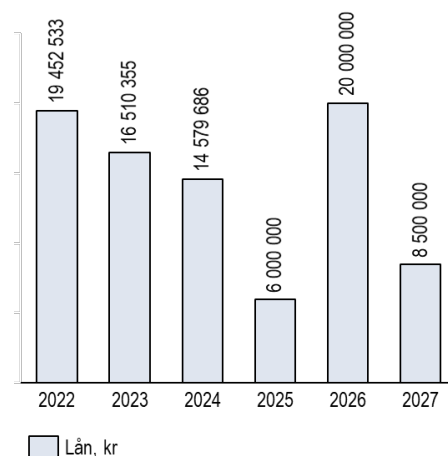
Brf. Nyckeln har en räntekänslighet på 7.9%. Styrelsen jobbar aktivt med att binda om lån på långa löptider vilket säkerställer att eventuella kortsiktiga räntehöjningar inte kommer att påverka avgiftsnivån negativt de kommande åren.

För 2021 var Brf. Nyckeln's genomsnittsränta 1.66%.



### Förfallstruktur för lån

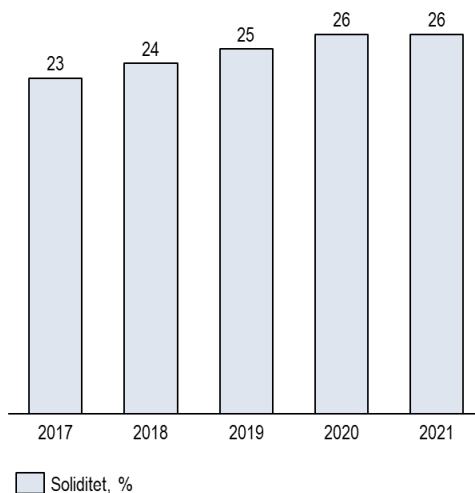
Styrelsen arbetar aktivt för att binda om lån på långa löptider för att säkerställa att budgeten håller och att ränteändringar inte påverkar avgiftsnivån negativt.



### Soliditet

Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Jämförbarheten mellan föreningar är dock inte alltid relevant, men trenden kan ge en god indikation på hur stark föreningens ekonomi är. Soliditet är eget kapital delat med totalt kapital.

För Brf. Nyckeln har soliditeten ökat i takt med att en allt större andel av lånen är återbetalda.



## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 523 036	1 442 975	4 087 336	11 098 376	1 492 091
Reservering till fond 2021			1 238 000	- 1 238 000	
lanspråktagande av fond 2021			- 1 605 424	1 605 424	
Balanserad i ny räkning				1 492 091	- 1 492 091
Årets resultat					143 560
Belopp vid årets slut	12 523 036	1 442 975	3 719 912	12 957 891	143 560

## FÖRSLAG TILL RESULTATSDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	12 957 891
Årets resultat	<u>143 560</u>
	<b>13 101 451</b>

### Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	12 590 467
Årets resultat	143 560
Reversering till underhållsfond	-1 238 000
lanspråktagande av underhållsfond	<u>1 605 424</u>
Summan till stämmans förfogande	<b>13 101 451</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>13 101 451</b>
-------------------------	-------------------

## Slutord

Styrelsens ledamöter och suppleanter tackar 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 arbetsuppgifter.



Org Nr: 716418-6871

## Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 044 158	11 019 978
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 541 120	-6 253 295
Övriga externa kostnader	Not 3	-180 943	-115 746
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-482 422	-412 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 276	-1 284 276
Summa rörelsekostnader		<u>-9 488 761</u>	<u>-8 065 706</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 555 397</b>	<b>2 954 272</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 135	2 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 420 971	-1 464 290
Summa finansiella poster		<u>-1 411 836</u>	<u>-1 462 181</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>143 560</b>	<b>1 492 091</b>

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>112 443 517</u>	<u>113 727 793</u>
		112 443 517	113 727 793
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>5 500</u>	<u>5 500</u>
		5 500	5 500
Summa anläggningstillgångar		<u>112 449 017</u>	<u>113 733 293</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 190	6 995
Övriga fordringar	Not 9	2 251 309	4 135 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>432 204</u>	<u>436 088</u>
		2 684 703	4 578 643
Kassa och bank	Not 11	2 567 894	60 319
Summa omsättningstillgångar		<u>5 252 597</u>	<u>4 638 962</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>117 701 613</u></b>	<b><u>118 372 255</u></b>



Org Nr: 716418-6871

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 966 011	13 966 011
Yttre underhållsfond	3 719 912	4 087 336
	<u>17 685 923</u>	<u>18 053 347</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 957 891	11 098 376
Årets resultat	143 560	1 492 091
	<u>13 101 451</u>	<u>12 590 467</u>
Summa eget kapital	<u>30 787 374</u>	<u>30 643 814</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 64 969 117	78 890 644
	<u>64 969 117</u>	<u>78 890 644</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 20 073 457	7 094 100
Leverantörsskulder	365 778	198 160
Skatteskulder	46 126	41 369
Övriga skulder	Not 14 112 463	43 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 347 298	1 460 667
	<u>21 945 122</u>	<u>8 837 798</u>
Summa skulder	<u>86 914 239</u>	<u>87 728 442</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>117 701 613</u></b>	<b><u>118 372 255</u></b>



Org Nr: 716418-6871

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	143 560	1 492 091
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 284 276	1 284 276
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 427 837</u>	<u>2 776 367</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-163 890	-60 518
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>127 968</u>	<u>-290 153</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 391 914</u>	<u>2 425 697</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-942 170	-915 601
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-942 170</u>	<u>-915 601</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>449 744</b>	<b>1 510 096</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 178 713</b>	<b>2 668 616</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 628 457</b>	<b>4 178 713</b>

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.

#### 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

#### 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/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet och 8 524 kronor per småhus.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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.

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 792 583	10 785 362
Hyror	163 150	154 900
Övriga intäkter	103 934	93 616
Bruttoomsättning	<u>11 059 667</u>	<u>11 033 878</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 500	-13 900
Hyresförluster	-9	0
	<b>11 044 158</b>	<b>11 019 978</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	698 672	642 191
Reparationer	350 216	447 909
El	715 856	577 284
Uppvärmning	1 331 873	1 194 243
Vatten	937 014	801 865
Sophämtning	357 446	433 123
Fastighetsförsäkring	213 868	187 195
Kabel-TV och bredband	423 587	422 793
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	424 655	415 930
Förvaltningsarvoden	425 442	398 198
Övriga driftkostnader	57 068	32 936
Planerat underhåll	1 605 424	699 629
	<b>7 541 120</b>	<b>6 253 295</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 107	45 620
Administrationskostnader	63 023	47 226
Extern revision	20 875	20 625
Konsultkostnader	67 938	0
Medlemsavgifter	0	2 276
	<b>180 943</b>	<b>115 746</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	345 891	312 186
Revisionsarvode	20 540	18 920
Övriga arvoden	3 000	0
Sociala avgifter	100 554	76 453
Övriga personalkostnader	12 437	4 829
	<b>482 422</b>	<b>412 388</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 247	1 587
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	7 887	522
	<b>9 135</b>	<b>2 109</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 420 663	1 464 102
Övriga räntekostnader	308	188
	<b>1 420 971</b>	<b>1 464 290</b>

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 536 516	126 536 516
Ingående anskaffningsvärde mark	7 067 000	7 067 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 603 516</b>	<b>133 603 516</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-19 875 722	-18 591 446
Årets avskrivningar	-1 284 276	-1 284 276
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 159 999</b>	<b>-19 875 722</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 443 517</b>	<b>113 727 793</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 335 000	144 667 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	106 500 000	109 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>250 835 000</b>	<b>253 667 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 500	5 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>5 500</b>	<b>5 500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	118 840	17 167
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 060 527	4 118 357
Placeringskonto HSB Stockholm	36	36
Övriga fordringar	71 906	0
	<b>2 251 309</b>	<b>4 135 560</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	411 554	436 088
Upplupna intäkter	20 650	0
	<b>432 204</b>	<b>436 088</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
SBAB	2 567 831	60 256
Swedbank	63	63
	<b>2 567 894</b>	<b>60 319</b>



Org Nr: 716418-6871

**Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka****Noter** **2021-12-31** **2020-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr 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	0.90%	2022-05-10	5 322 691	28 147
SBAB	19751007	1.46%	2026-05-11	20 000 000	0
SBAB	19751066	1.29%	2022-03-30	9 799 387	49 646
SBAB	19751090	0.84%	2024-12-11	5 579 686	21 029
SBAB	21021040	1.82%	2023-04-06	16 510 355	600 000
SBAB	21021075	2.67%	2027-01-21	8 500 000	0
SBAB	24512509	0.53%	2022-01-18	572 252	10 825
Swedbank	2755273782	1.60%	2022-04-25	3 758 203	240 000
				<u>85 042 574</u>	<u>949 647</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 80 294 339

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 64 969 117**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 112 448 000 112 448 000

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 20 073 457 7 094 100  
**20 073 457** **7 094 100****Not 14 Övriga skulder**Inre fond 1 644 1 644  
Källskatt 110 819 41 857  
112 463 43 501**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 9 692 11 395  
Förutbetalda hyror och avgifter 878 406 893 425  
Övriga upplupna kostnader 459 200 555 847  
1 347 298 1 460 667

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



Org Nr: 716418-6871

## Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

**Noter** **2021-12-31** **2020-12-31**

**Not 16** **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

Dokumentet undertecknades i maj 2022.

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Karin Larsson

.....  
Pär Pihlqvist

.....  
Annette Hjärne

.....  
Ilya Kuzmin

.....  
Mikael Vestin

.....  
Mattias Brunsberg

.....  
Thomas Guldmark

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Fredrik Egerström

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av BoRevision förordnad revisor

1

# 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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 om 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Dokumentet undertecknades i maj 2022.

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Fredrik Egerström  
Av föreningen vald revisor

