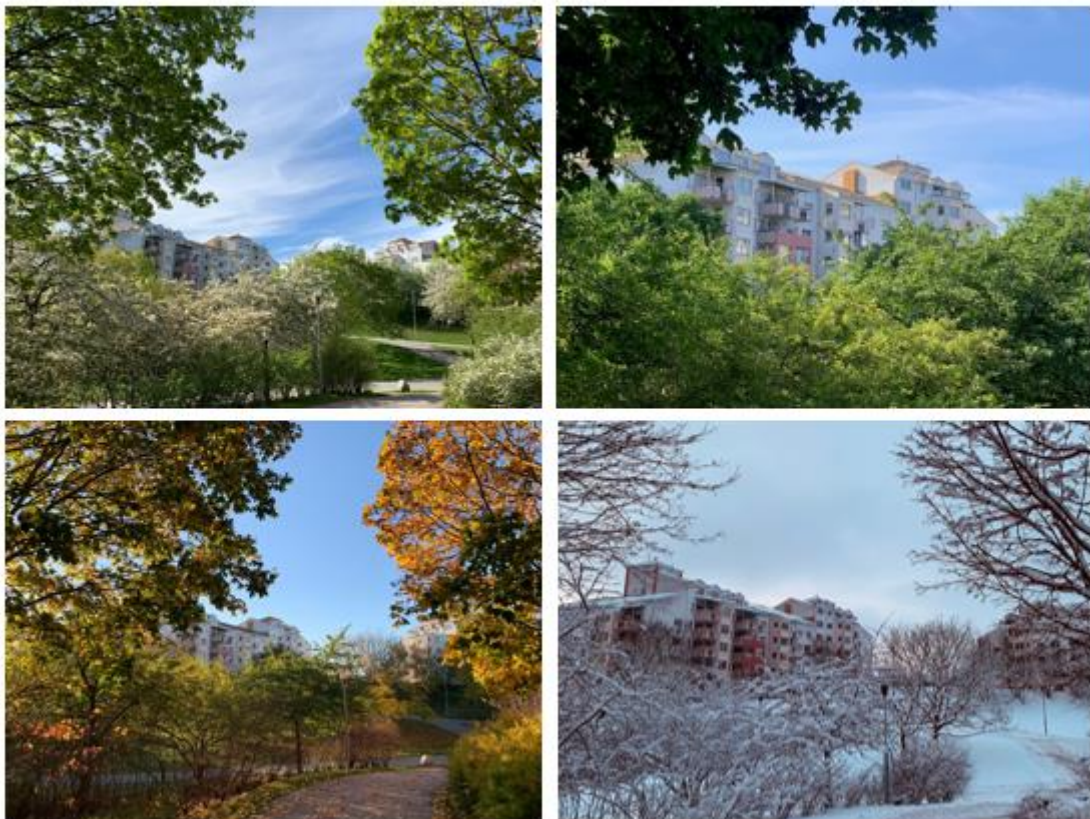


Årsredovisning 2022

Brf. Nyckeln i Nacka (716418-6871)



Foton: Karin Larsson

Varmt välkommen till Brf. Nyckeln!

Det är lätt att trivas hos oss. Här kommer några 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!

Med vänlig hälsning styrelsen

Ralph Dreilich

Mikael Vestin

Barbro Olburs

Niklas Grop

David Rosborg

Thomas Guldmark

Heidi Grundén

Tim Seiter

Karin Larsson

Kjell Winquist

Frågor?

*Kontakta vår
förvaltare Nabo*

Kallelse till Brf. Nyckelns föreningsstämma

Datum:

Onsdagen den 24 maj 2023

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: Ralph Dreilich", 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
- ➔ *Uppdatering av stadgar. Se bilaga.*
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!

Förslag STADGAR - Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka

Organisationsnummer 716418-6871

OM FÖRENINGEN

§ 1 Föreningens företagsnamn och ändamål

Föreningens **företagsnamn** är Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka. 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Styrelsens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Nacka.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER FÖR MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN

§ 3 Rätt till medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas den som:

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 4 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

§ 5 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i 3 § är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras medlemskap. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller också att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 6 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem av föreningen, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten

Om en bostadsrätt övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Trots bestämmelsen i första stycket får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsförföring med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttages, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

§ 8 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelsen av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte och

gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa villkor är ogiltig. Vid vägrat medlemskap är överlåtelsen ogiltig.

§ 9 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

FÖRENINGSFRÅGOR

§ 10 Föreningens organisation

Föreningens organisation består av:

- föreningsstämma
- styrelse
- revisorer
- valberedning

§ 11 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 12 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. Sådant 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 § Kallelse till stämma

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före

stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. 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. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev **eller e-post.**

14 § Motionsrätt

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

15 § Dagordning

På ordinarie stämma skall följande punkter förekomma:

1. val av ordförande för stämman
2. anmälan om ordförandens val av protokollförare för stämman
3. godkännande av röstlängd
4. fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
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

Dagordningen vid extra föreningsstämma skall bestå av punkterna 1 - 7 ovan, samt dessutom de ärenden som angivits i kallelsen. På föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

16 § Röstning

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. **Innehar en**

medlem flera bostadsrätter, har medlemmen också 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. Biträdet, vars uppgift är att vara medlemmen behjälplig, har yttranderätt.

18 § Beslut vid stämma

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

19 § Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på en föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras, eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

20 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas vid föreningsstämma.

21 § Protokoll

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd.

22 § Styrelse

Styrelsen består av lägst fem och högst sju ledamöter med lägst noll och högst fyra suppleanter. Styrelseledamot och suppleant väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Sker kompletteringsval vid föreningsstämma skall mandattider läggas så att alltid nästkommande ordinarie föreningsstämma skall om- eller nyvälja minst halva styrelsen.

23 § Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

24 § Beslutsförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter, eller i deras ställe tjänstgörande suppleanter, är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

25 § Avyttring, till - eller ombyggnad m m

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- och ombyggnad av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

26 § Revisorer

Revisorerna skall vara minst två, varav minst en skall vara extern och yrkesmässigt verksam. 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 granska föreningens räkenskaper. Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

27 § Avgifter till föreningen

Insats, årsavgift och andelstal för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften skall täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet, medge reservering för underhåll av fastigheterna och fondering för inre underhåll (om det finns). Vidare skall föreningens ekonomiska situation tas i beaktande vid beslut om årsavgift. Årsavgiften skall betalas senast den sista vardagen före varje kalendermånads början. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

28 § Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid överlåtelse och övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst

3,5 % av gällande prisbasbelopp. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

29 § Underhållsplan

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

30 § Fonder

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 29 §. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som den innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.
2. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen.
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

32 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla

lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 33. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt. Vid renovering av badrum och kök ska föreningen ges möjlighet att göra en syn när arbetena är utförda. Det åligger bostadsrättshavaren att kontakta föreningens styrelse för att boka upp synen. Kostnaden lastas föreningen. Om synen visar att renovering ej utförts fackmässigt och gällande branschregler ej följts åligger det bostadsrättshavaren att bekosta rättelse samt ny syn.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. icke bärande innerväggar.
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar, nyckeltub, handtag m m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för

brandklassning och ljuddämpning.

5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset.
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr.
7. målning av radiatorer och värmeledningar.
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. eldstäder och braskaminer.
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
13. säkrings-skåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i

sådan lägenhetsutrustning/ ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

33 § - Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

34 § Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten skall bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna skall vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet skall bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

35 § Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

36 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. I fråga om bostadsrättslägenhet, som innehas av annan juridisk person än en kommun eller en region, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte

har någon befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanent boende och innehas av en kommun eller en region. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

37 § Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem av föreningen.

38 § Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

39 § Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadskifte som angetts i denna.

40 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavare till avflyttning;

1. om bostadsrättshavare dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 37 § eller 38 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att

inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids inom fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 34 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavare inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, samt

9. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför åtgärd som anges i 33 § första eller andra stycket.

41 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 40 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en region och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

42 § Möjlighet att vidta rättelse mm

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 40 § 2, 3, 5-7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 40 § 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 40 § 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar

i boendet enligt 40 § 5 förrän socialnämnden har underrättats.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 40 § 5 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 36 §.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av ett förhållande som avses i 40 § 1-3, 5-7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 34 § fjärde stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 40 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 40 § 2 eller 9 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 40 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

43 § Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse

Är nyttjanderätten enligt 40 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift

för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 40 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

44 § Skyldighet att avflytta

Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak som anges i 40 § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 40 § 2, 3, 7 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma

gäller om uppsägningen sker av en orsak som anges i 40 § 1 och bestämmelserna i 43 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av en orsak som anges i 40 § 1 tillämpas övriga bestämmelser i 43 §.

45 § Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

46 § Förfarandet vid uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning.

47 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 40 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som

bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

48 § Upplösning

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

49 § Annan lagstiftning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler som gäller vid sidan av dessa stadgar.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmor 1995-03-15, 1998-04-16, 2003-06-11, 2015-05-18, 2019-05-02, 2020-07-06 samt XXXX-XX-XX



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 2023 (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

ÅRSREDOVISNING 2022

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

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 2022 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.

Fastighetssyner med förvaltaren genomförs minst två gånger årligen. 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. 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 2022.

Byte av förvaltare

- Under 2022 upphandlades en ny förvaltare. Nabo ansågs vara det bästa och mest prisvärda alternativet och sköter från och med 2023 ekonomi, administration och fastighetsförvaltning. Sedan april 2023 även markskötsel.

Avbetalning av lån

- Under året har inte planerat underhåll genomförts enligt plan, t.ex. uppgradering av gårdarna, vilket i stället har möjliggjort avbetalning av lån. Lånen har minskat med cirka 4.3 miljoner till 80.7 miljoner kronor.

Avtal för uteplatser och balkonger

- Under året har avtal för uteplatser och balkonger tagits fram med hjälp av HSB. Alla medlemmar med uteplats och/eller balkong har ombetts att skriva under dessa 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.

Stamspolning genomförd

- Stamspolning genomförd. Några enstaka bostadsrätter har ännu inte stamspolats då några få medlemmar inte släppt in leverantören. Styrelsen önskar påminna om att vissa arbeten måste genomföras för att underhålla våra fastigheter. Om detta inte görs kan det vara en förverkansgrund.

Ökade kostnader

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

Nytt städavtal

- Föreningens hissar, nya såsom gamla, har haft starkt ökade kostnader under 2022. En del tros bero på grus i skenorna vid dörrarna. Efter att mattor vid entréerna införts samt städavtalet omförhandlats och bytts till HSB har stoppen minskat, och därmed kostnaden för uttryckning. I snitt har uttryckningarna kostat mellan 3-5 tkr per gång. För året som helhet har uttryckning för hissar kostat runt 90 tkr.

Uppgradering av gårdslokaler

- Fönsterunderhåll har skett på gårdslokalerna, bland annat har persienner bytts ut. Servis och bestick har bytts ut på gård 5 och kommer att bytas ut på gård 6 under 2023.

Takprojekt påbörjat

- Takens tekniska livslängd har fortfarande inte uppnåtts då det vanligtvis handlar om 40-50 år. Däremot är konstruktionen undermålig. Vissa delar är mer ansatta än andra och framför allt har täckpappen på vindarna börjar ge sig, vilket skapar fuktiga förråd med tillfällig inträngning av vatten.
- Taken har de senaste åren försetts med förlängda plåtar. Besiktningar och byte av trasiga betongpannor genomförs regelbundet.
- Vad gäller vattenskador i bostadsrätter är de dock fortsatt på låg nivå. Inga fuktskador har anmälts de senaste fyra 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 samt möjligheter att göra om vindsutrymmen till bostadsrätter.
- Styrelsen har tillsatt en takgrupp som påbörjat utredning om vad som är bästa vägen framåt vad gäller föreningens tak.
- Vidare finns planer på att byta ut skärmtaken över balkonger och ingångar vid tillfälle. Detta arbete skulle ev. kunna genomföras vid takbyte.

KOMMANDE UNDERHÅLL OCH ANNAT RELEVANT

Avgift

- Styrelsen lämnar avgiften oförändrad för 2023.

Gårdshus

- Panelen på gårdshuset på gård 6 kommer att bytas ut. Arbetet planeras att genomföras under 2023. Även gårdarna kommer att uppfräschas.

Hissar

- Ett par av föreningens hissar ska bytas ut under året eller 2024. Av nio hissar har fyra redan renoverats.

Gästlägenheten ska säljas

- Vid föregående stämma gav medlemmarna styrelsen i uppdrag att stänga gästlägenheten för att istället använda den till styrelserum. Då styrelserummet enligt fastighetsmäklare inte lämpar sig som lägenhet undersöks nu istället möjligheten att sälja gästlägenheten som bostadsrätt. Styrelsen undersöker också möjligheten att utöka försäljningsytan genom att byta plats på förråd.

Fler varmförråd

- Fler varmförråd ska byggas. Detta för att underlätta framtida takbyte, samt möjliggöra förvaring för medlemmar.

Takprojekt påbörjat

- Se föregående sida.

Underhållsplan

- Underhållsplan för planerat underhåll kommer att upprättas av styrelsen tillsammans med Nabo. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

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

- Dessa bör besiktigas de kommande åren då de närmar sig sin tekniska livslängd.

TIDIGARE GENOMFÖRT UNDERHÅLL

2022 – Stamspolning. Radonmätning.

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 handdukstorkar 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 brandskyddsuppgrädering, 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.

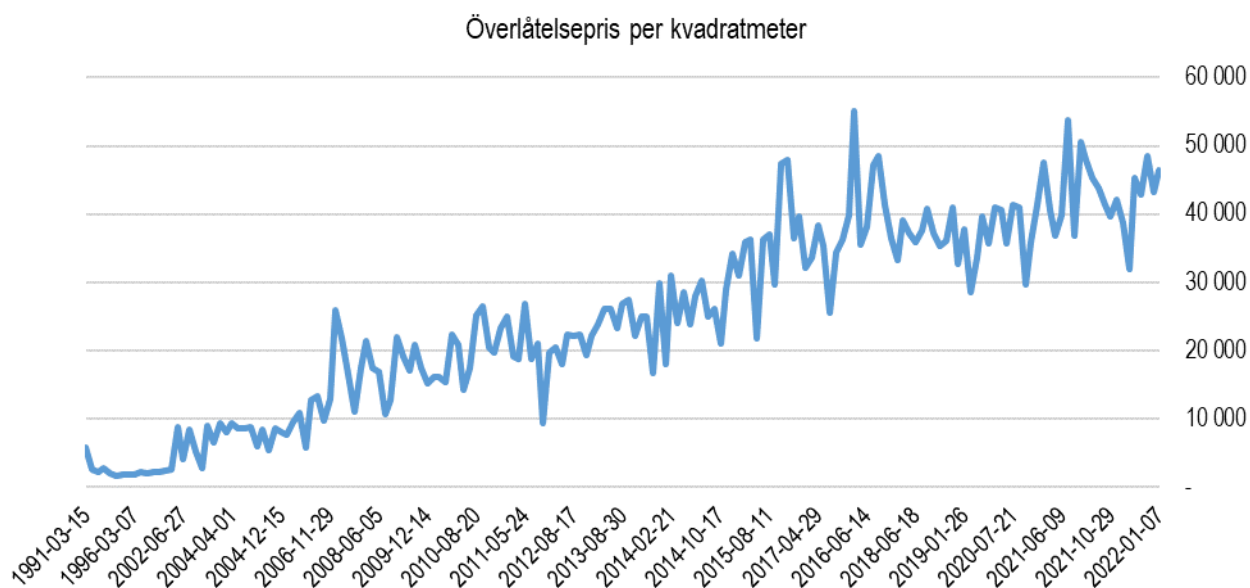
MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 200 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 9 st. överlåtits. Genomsnittligt kvadratmeterpris har varit 42 431 kr (43 394 kr under 2021) när bodelningar eller familjeöverlåtelse exkluderats. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare.



För medlemmarna i Brf. Nyckeln

På www.nabo.se kan medlemmar hitta information om sin bostadsrätt samt kontakt för felanmälan. På www.nyckeln.se finns länk till bokningssystemet samt regelverk. **Nyckelnytt** är föreningens informationsblad som kommer ut någon/några gånger om året med aktuell information. Detta skickas i huvudsak digitalt till medlemmarna.

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 uppmantrar 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
Ralph Dreilich	Adj. ordförande
Karin Larsson	Ledamot
Mikael Vestin	Ledamot
Thomas Guldmark	Ledamot
Heidi Grunden	Ledamot
Niklas Grop	Ledamot
Tim Seiter	Ledamot
David Rosborg	Suppleant
Barbro Olburs	Suppleant
Kjell Winquist	Suppleant

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter. Föreningens ordförande under året var Ralph Dreilich på konsultuppdrag.

Valberedning

Caroline Andersson	Sammanställande
Maria Pernold	

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 38 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 tak, förvaltarbyte (från HSB till Nabo), digitala lösningar, medlemsfrågor, löpande och planerat underhåll, samt ekonomi och ökade kostnader. Styrelsen har också genomfört en budgetkonferens inför 2023.

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. Takgruppen har haft flertalet möten för diskussion samt träffat möjliga samarbetsparter för projektet.

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 2022 var 80 710 531 kr (dvs att drygt fyra miljoner kronor har avbetalats under året). 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. Givet ökade räntenivåer har detta visat sig vara en bra strategi och avgiften har varit stabil.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Styrelsen följer regler och förordningar som säkerställer att inte penningtvätt och ekonomiska oegentligheter sker. Föreningens ekonomiska förvaltning har under perioden 2008-01-01 till 2022-12-31 utförts av HSB Stockholm. Vid årsskiftet 2023 tog Nabo över uppdraget. Nabo tillhandahåller en styrelsewebb där styrelsen kan administrera och följa föreningens ekonomiska transaktioner och ekonomi löpande.

Revisorer

Ordinarie Extern

Ordinarie Intern

BoRevision

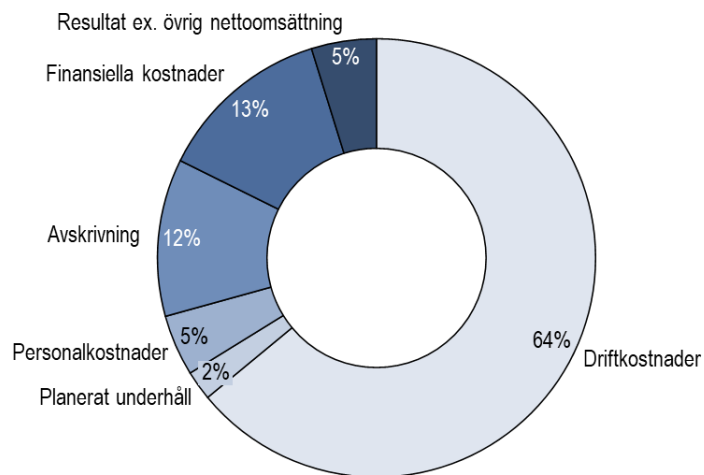
Mattias Brunsberg

FÖRVALTNING OCH AVTAL

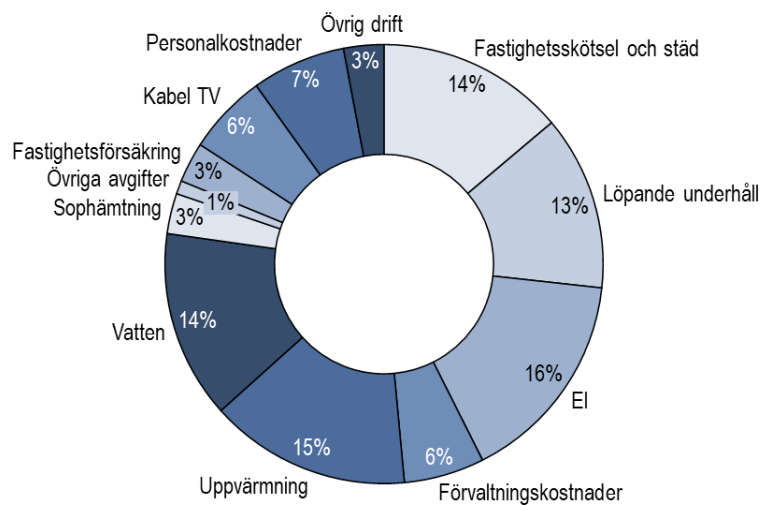
Föreningens leverantörer utvärderas löpande. När större avtal omförhandlas tas alltid flera offerter in för att säkerställa bästa alternativet för föreningen. Valet baseras på pris, kvalitet och hållbarhet. Leverantörer med hållbarhetstänk, både vad gäller miljö och arbetarnas rättigheter, värderas högre.

Administrativ förvaltning	HSB Stockholm (2022), Nabo (2023+)
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm (2022), Nabo (2023+)
Fastighetsskötsel och jour	HSB Stockholm (2022), Nabo (2023+)
Föreningsdokument	HSB Stockholm (2022), Nabo (2023+)
Brandskydd	HSB Stockholm (2022), Nabo (2023+)
Tvättstugeservice	HSB Stockholm (2022), Nabo (2023+)
Markskötsel	HSB Stockholm (2022), Nabo (April 2023+)
Snöröjning	HSB Stockholm (2022), Nabo (2023+)
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 tilläggsförsäkring	Folksam
Grovsopor (grovsoprum)	Rena Norden samt Suez
Hissbesiktning	KIWA (f.d. Inspecta)
Hisservice	Trygga Hiss
Hushållssopor	Sopsug genom Jarlaberg Samfällighet
Inkasso	Alektum
Kreditupplysning	UC och Nabo
Låsfirma	Nacka Lås
Låssystem	Säkerhetsintegrering AB
Skadedjur	Anticimex
Städning (trapphus, tvättstugor och bastu)	HSB Stockholm
Takbesiktning och takskottning	Nynäs Tak / Nabo
Vatten	Nacka kommun

Hur fördelades årsavgiften?



Hur fördelades driftkostnaderna?



FLERÅRSÖVERSIKT

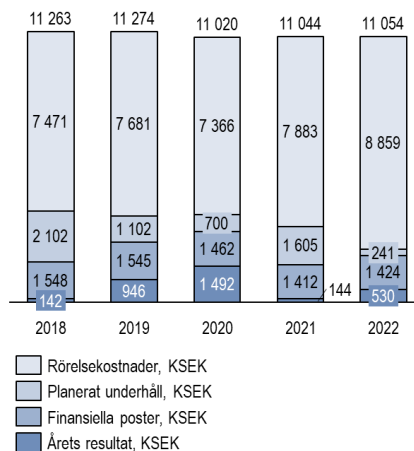
Fördelning av nettoomsättning

Under 2022 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 530 tkr.

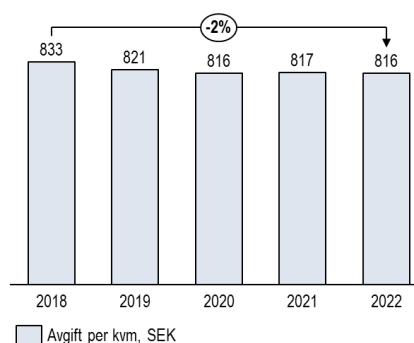


Årsavgift per kvadratmeter

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 2018 har avgifterna sänkts med 2%.

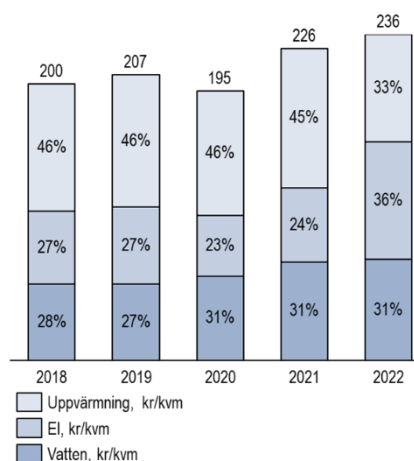


Energi: Uppvärmning, el och vatten

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 236 kr/kvm under 2022.

Elkostnaden har ökat rejält under 2022 och utgör cirka en tredjedel av energikostnaden.



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 19%. (Bör vara över 25%). Under 2022 genomfördes inte det underhåll som var planerat, vilket förklarar den låga nivån.

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 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 10%. 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:

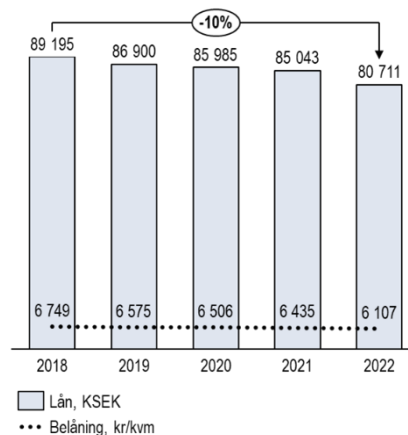
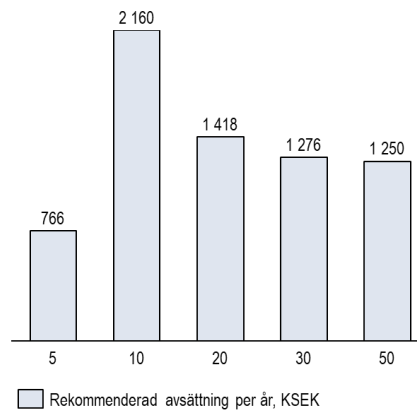
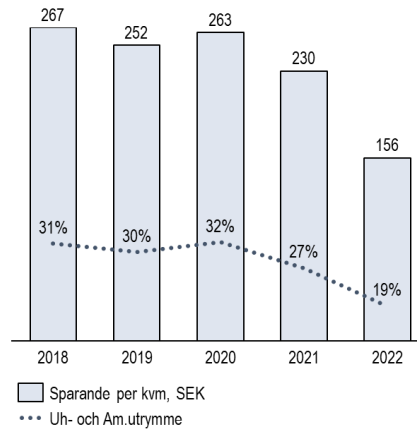
Mycket lågt = < 2 000 kr/kvm

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%

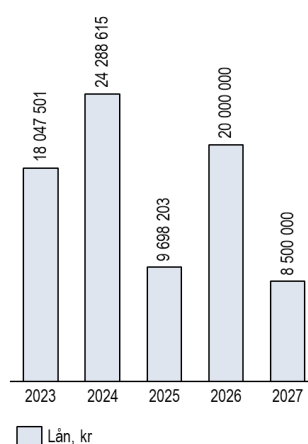
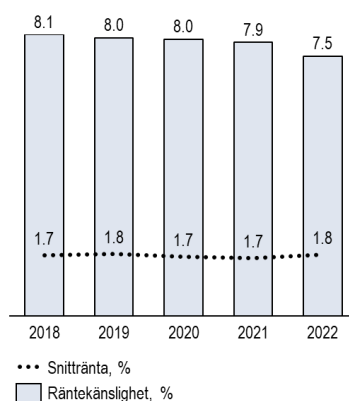
Brf. Nyckeln har en räntekänslighet på 7.5%.

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 2022 var Brf. Nyckelns genomsnittsränta 1.76%. Under 2023 kommer snitträntan att öka till uppskattningsvis 2.2%.

Förfallstruktur för lån

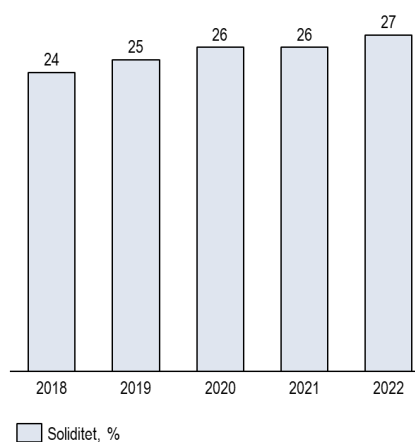
Styrelsen arbetar aktivt för att binda om lån på långa löptider för att säkerställa att budgeten håller och att ränteändringar inte påverkar avgiftsnivån negativt.



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	3 719 912	12 957 891	143 560
Reservering till fond 2022			1 718 000	- 1 718 000	
lanspråktagande av fond 2022			241 286	241 286	
Balanserad i ny räkning				143 560	- 143 560
Årets resultat					530 173
Belopp vid årets slut	12 523 036	1 442 975	5 196 626	11 624 737	530 173

FÖRSLAG TILL RESULTATSDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	11 624 737
Årets resultat	<u>530 173</u>
	12 154 910

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	13 101 451
Årets resultat	530 173
Reversering till underhållsfond	- 1 718 000
lanspråkstagande av underhållsfond	<u>241 286</u>
Summan till stämmans förfogande	12 154 910

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	12 154 910
-------------------------	-------------------

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.

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 053 567	11 044 158
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 087 565	-7 541 120
Övriga externa kostnader	Not 3	-229 710	-180 943
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-498 316	-482 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 276	-1 284 276
Summa rörelsekostnader		-9 099 867	-9 488 761
Rörelseresultat		1 953 699	1 555 397
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 058	9 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 431 584	-1 420 971
Summa finansiella poster		-1 423 526	-1 411 836
Årets resultat		530 173	143 560

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>111 159 240</u>	<u>112 443 517</u>
	111 159 240	112 443 517

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>111 164 740</u>	<u>112 449 017</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

5 359	1 190
-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	4 202 668	2 251 309
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>219 978</u>	<u>432 204</u>
	4 428 004	2 684 703

Kassa och bank

Not 11	74 521	2 567 894
--------	--------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 502 526</u>	<u>5 252 597</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>115 667 266</u>	<u>117 701 613</u>
---------------------------	---------------------------

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

13 966 011

13 966 011

Yttre underhållsfond

5 196 626

3 719 912

19 162 63717 685 923*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

11 624 737

12 957 891

Årets resultat

530 173

143 560

12 154 91113 101 451

Summa eget kapital

31 317 54830 787 374**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

62 505 636

64 969 117

62 505 63664 969 117*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

18 204 895

20 073 457

Leverantörsskulder

1 940 588

365 778

Skatteskulder

45 608

46 126

Övriga skulder

Not 14

10 705

112 463

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 642 286

1 347 298

21 844 08221 945 122

Summa skulder

84 349 71886 914 239**Summa eget kapital och skulder****115 667 266****117 701 613**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	530 173	143 560
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 284 276	1 284 276
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 814 450	1 427 837
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	374 290	-163 890
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 767 522	127 968
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 956 262	1 391 914
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 332 043	-942 170
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 332 043	-942 170
Årets kassaflöde	-375 781	449 744
Likvida medel vid årets början	4 628 457	4 178 713
Likvida medel vid årets slut	4 252 676	4 628 457

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

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 förfallodagen.

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 1 519 kronor per lägenhet samt 8874 kr per småhus.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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)

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 790 297	10 792 583
Hyror	151 300	163 150
Övriga intäkter	127 470	103 934
Bruttoomsättning	<u>11 069 067</u>	<u>11 059 667</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 500	-15 500
Hyresförluster	0	-9
	11 053 567	11 044 158
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	978 744	698 672
Reparationer	911 180	350 216
El	922 016	715 856
Uppvärmning	1 223 895	1 331 873
Vatten	970 317	937 014
Sophämtning	241 299	357 446
Fastighetsförsäkring	230 111	213 868
Kabel-TV och bredband	416 595	423 587
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	461 263	424 655
Förvaltningsarvoden	452 656	425 442
Övriga driftkostnader	38 203	57 068
Planerat underhåll	241 286	1 605 424
	7 087 565	7 541 120
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 161	29 107
Administrationskostnader	69 282	63 023
Extern revision	21 250	20 875
Konsultkostnader	82 949	67 938
Medlemsavgifter	11 068	0
	229 710	180 943
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	357 000	345 891
Revisionsarvode	21 000	20 540
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	108 566	100 554
Övriga personalkostnader	8 750	12 437
	498 316	482 422
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 014	1 247
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	7 044	7 887
	8 058	9 135
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 427 979	1 420 663
Övriga räntekostnader	3 605	308
	1 431 584	1 420 971

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 159 999	-19 875 722
Årets avskrivningar	-1 284 276	-1 284 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 444 275	-21 159 999
Utgående redovisat värde	111 159 240	112 443 517
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	177 335 000	144 335 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	638 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	130 500 000	106 500 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	974 000	0
Summa taxeringsvärde	309 447 000	250 835 000
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	24 513	118 840
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 029 642	2 060 527
Placeringskonto HSB Stockholm	36	36
Övriga fordringar (klientmedelkonto hos Nabo)	2 148 476	71 906
	4 202 668	2 251 309
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	195 828	411 554
Upplupna intäkter	24 150	20 650
	219 978	432 204
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	74 458	2 567 831
Swedbank	63	63
	74 521	2 567 894

Noter		2022-12-31	2021-12-31
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	3,15%	2023-05-10	2 294 541	30 475
SBAB	19751007	1,46%	2026-05-11	20 000 000	0
SBAB	19751066	1,08%	2024-12-11	9 749 741	53 740
SBAB	19751090	0,86%	2024-12-11	5 557 691	20 924
SBAB	21021040	1,82%	2023-04-06	15 910 355	600 000
SBAB	21021075	2,67%	2027-01-21	8 500 000	0
SBAB	32648843	2,19%	2025-04-25	3 698 203	0
				80 710 531	705 139

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 77 184 836

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 62 505 636

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 122 448 000 112 448 000

Not 13	Skulder till kreditinstitut		
---------------	------------------------------------	--	--

Kortfristig del av långfristig skuld	18 204 895	20 073 457
	18 204 895	20 073 457

Not 14	Övriga skulder		
---------------	-----------------------	--	--

Inre fond	1 644	1 644
Källskatt	9 061	110 819
	10 705	112 463

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
---------------	---	--	--

Upplupna räntekostnader	425	9 692
Förutbetalda hyror och avgifter	681 736	878 406
Övriga upplupna kostnader	960 125	459 200
	1 642 286	1 347 298

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

Noter**2022-12-31****2021-12-31****Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är för hand signerad av

Denna årsredovisning har signerats digitalt 2023-05-11

.....
Karin Larsson

.....
Heidi Grundén

.....
Niklas Grop

.....
Mikael Vestin

.....
Tim Sebastian Seiter

.....
Thomas Axel Sim Guldmark

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Mattias Brunsberg

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Bostadsrättsföreningen Nyckeln i Nacka för räkenskapsåret 2022 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 den / 2023

Denna revisionsberättelse har signerats digitalt 2023-05-11

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Mattias Brunsberg
Av föreningen vald revisor