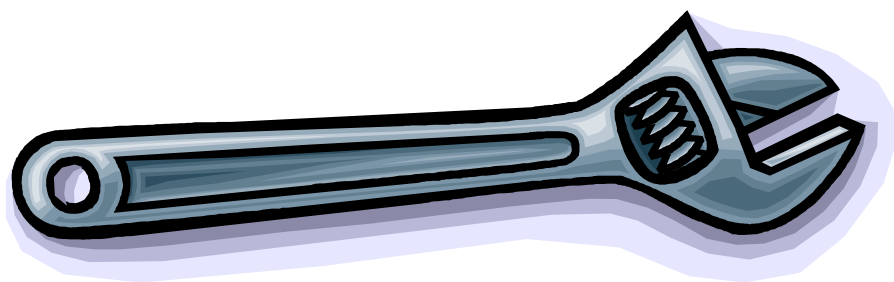


2025
ÅRSREDOVISNING

SBC:s Bostadsrättsförening
Skiftnyckeln, Enköping





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för SBC:s Bostadsrättsförening Skiftnyckeln, Enköping med säte i Enköping org.nr. 716422-3740 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fanna 32:22	1990-05-14	1929 och 1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 828
Totalt 52 objekt		5 828

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Fanna GA:5	G:A		8 / 9	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Markus Lappi	Ordförande
Satu Leinonen	Ledamot
Jens Johansson	Ledamot
Fredrik Pettersson	Ledamot
Beatrice Olsson Rakusthee	Ledamot
Daniel Melin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Markus Lappi, Satu Leinonen och Fredrik Pettersson samt suppleant Daniel Melin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Satu Leinonen och Markus Lappi.

Revisor har varit Cornelia Gustafsson hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Håkan Bodin (sammankallande) och Fredrik Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsearbete verksamhetsåret 2025

Styrelsen har arbetat med underlag för sammanställning av budget och årsredovisning.

Styrelsen har fortlöpande arbetat med medlemsärenden. Dessa har kommit via mejl, sms och samtal till styrelsen. Dessa har tagits om hand under styrelsemöten eller vid akuta frågor efter behov. Frågor har bl.a rört felanmälningar. Större ärenden kräver handläggning, så exempel frågor som ombyggnationer och bygglov.

Vår- och höststäddag ordnades i maj och i oktober. Städdagarna har avslutats med korggrillning och fika. Under dessa dagar har styrelsen och grannsamverkan lämnat information. Styrelsen ombesörjde i sedvanlig ordning inköp och planering inför dessa dagar. Till städdagarna bokades containers in för trädgårdsavfall.

Liksom tidigare år har styrelsen ombesörjt filterinköp till ventilationssystemet och utdelning till samtliga bostäder för byte har skett 2ggr under året.

Styrelsen har börjat sätta sig in processen gällande digitaliseringen av ekonomiska tjänster, budget och årsredovisning.

Föreningen har haft 3 vattenläckor varav en i kulvert. Styrelsen har varit kontaktperson med utförare, boende samt försäkringsbolag.

Under året har det varit problem med det markbunda tv-nätet och andra felanmälningar från medlemmar, som alla avhjälpes med hjälp av styrelsen i samarbete med andra entreprenörer. Styrelsen har också undersökt alternativ till det markbunda tv-nätet.

Styrelsen har hämtat in offerter för den numera lagstadgade lekparkens besiktningen. Utifrån offertsvaret på pris och vad som är bäst för föreningen, valdes att Mälardalens Lekplatsbesiktning AB utföra besiktningen. Besiktning utfördes därefter under hösten. Styrelsen har därefter när protokollet för besiktningen kom, arbetat vidare med resultatet från besiktningen.

Styrelsen har under året tagit in offerter avseende energideklaration. Utifrån pris och vad som är bäst för föreningen sedan gått vidare med Upplands Boservice. Energideklarationen utfördes under december 2025.

För att hålla kostnader nere för föreningen, så har styrelsen arbetat med den yttre miljön genom att sköta gräsklippning, inköp och skötsel av blomster på gemensamma ytor. Därtill sköttes handskottning av snö av cykelväg mellan Herkulesvägen - Bahcovägen, samt till garagelänga, miljörum, undercentral och förråd. Snöröjning och sandning av övriga ytor sköter HSB Boservice i Uppland maskinellt.

Styrelsen har även hållit efter och även sorterat fellagda sopor i soprum och miljörum för att slippa straffavgifter och ha bra miljö i dessa utrymmen.

Styrelsen har vid flera tillfällen påmint boende om att sortera rätt och ha god ordning i utrymmena. Föreningen har tidigare år vid enstaka tillfällen fått betala straffavgift för felsortering/överfyllda kärl. Under 2025 har föreningen klarat sig från straffavgifter.

Nytecknade avtal

Styrelsen har tecknat nya avtal med HSB Boservice i Uppland AB och HSB Uppsala avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel på 2år.

Föreningens lån

Styrelsen har haft flertalet möten och kontaktakter med bank inför och i samband med omförhandlingar av lån som skett under året. Utöver dessa kontakter har ränteläget bevakats.

Övrigt kring ekonomin

Styrelsen har under 2025 ansett att föreningen haft ekonomi att föra över medel till det räntebärande kontot hos Handelsbanken.

Sedan 2012 har följande större åtgärder genomförts i föreningen:

Årtal	Åtgärd
2012	Byte av värmeväxlare.
2014-2018	Rörstamsbyte samtliga bostäder.
2019-2020	Byte till energisnål gatubelysning.
2017-2021	Byte, underhåll och målning av fönsterfoder.
2017	Anslutning till Lide´ns Datas fibernät.
2019	Ny lekparksutrustning.
2022-2023	Byte av fasadpanel och ommålning av samtliga hus på Herkulesvägen, Bahcovägen och Tallbacksvägen.
2023	Byte av VVC pump. Inköp och planering av plank och färg mellan husen samt till brandgång och för enhetligt staket i området.
2025	Bytt ut delar av kulverten i samband med vattenläckor samt försett samtliga hus med 2 vatten-larm. Det för att minimera risken för vattenskadorna vid ev. läcka.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ommålning av garagelänga/soprum. Detta finansieras av årsavgifter för 2026.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	128	88	28	148	46
Skuldsättning, kr/kvm	8 033	8 132	8 230	8 329	8 142
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 033	8 132	8 230	8 329	8 142
Räntekänslighet, %	8	8	10	11	10
Energikostnad, kr/kvm	303	265	240	256	271
Årsavgifter, kr/kvm	1 021	961	842	792	790
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 025	978	844	796	792
Nettoomsättning, tkr	5 952	5 611	4 920	4 639	4 616
Resultat efter finansiella poster, tkr	-340	-573	-891	-122	-912
Soliditet, %	6	6	7	9	9

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen haft höga drifts- och räntekostnader under året. Föreningens avskrivningar uppgår till 1 085 908 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt vid räkenskapsårets utgång. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 128 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från den 2025-01-01 samt med 4% från den 2026-01-01. Inflationen har medfört kostnadsökningar för tjänster som föreningen köper, men även för driftskostnader såsom värme och va-avgifter. Höjningarna har inte berott på att föreningen förbrukat mer eller varit oförsiktiga med medel och byggnader.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 443 236	0	0	7 443 236
Underhållsfond, kr	3 131 452	0	420 000	3 551 452
S:a bundet eget kapital, kr	10 574 688	0	420 000	10 994 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 684 083	-572 660	-420 000	-7 676 743
Årets resultat, kr	-572 660	572 660	-340 084	-340 084
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 256 743	0	-760 084	-8 016 827
S:a eget kapital, kr	3 317 945	0	-340 084	2 977 861

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 420 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 676 743
Årets resultat, kr	-340 084
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 016 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-420 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 436 827

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 952 231	5 611 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 707	86 376
Summa Rörelseintäkter		5 970 938	5 697 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 118 089	-3 159 352
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 614	-32 378
Personalkostnader	Not 6	-266 783	-309 089
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 085 908	-1 085 908
Summa Rörelsekostnader		-4 512 394	-4 586 727
Rörelseresultat		1 458 544	1 110 980
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 229	15 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 800 856	-1 699 146
Summa Finansiella poster		-1 798 627	-1 683 640
Resultat efter finansiella poster		-340 084	-572 660
Resultat före skatt		-340 084	-572 660
Årets resultat		-340 084	-572 660

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	49 180 481	50 238 320
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	84 129	112 198
Summa Materiella anläggningstillgångar		49 264 610	50 350 518

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500

Summa Anläggningstillgångar

49 268 110 50 354 018

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	9 683
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 207 872	1 030 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	116 187	210 698
Summa Kortfristiga fordringar		1 324 059	1 250 546

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	666 567	514 950
Summa Kassa och bank		666 567	514 950

Summa Omsättningstillgångar

1 990 626 1 765 496

Summa Tillgångar

51 258 736 52 119 514

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 443 236	7 443 236
Fond för yttre underhåll	3 551 452	3 131 452
Summa Bundet eget kapital	10 994 688	10 574 688

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 676 743	-6 684 083
Årets resultat	-340 084	-572 660
Summa Ansamlad förlust	-8 016 827	-7 256 743

Summa Eget kapital

2 977 861 **3 317 945**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 137 458	30 506 033
Summa Långfristiga skulder		28 137 458	30 506 033

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 677 902	16 884 359
Leverantörsskulder		228 692	276 398
Skatteskulder		36 900	47 527
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	34 406	34 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 165 517	1 052 263
Summa Kortfristiga skulder		20 143 417	18 295 535

Summa Skulder

48 280 875 **48 801 568**

Summa Eget kapital och skulder

51 258 736 **52 119 514**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 458 544	1 110 980
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 085 908	1 085 908
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 085 908	1 085 908
Erhållen ränta	2 229	15 506
Erlagd ränta	-1 807 828	-1 649 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	738 852	563 224
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	91 233	-117 848
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	61 310	127 952
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	152 543	10 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	891 395	573 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-575 032	-575 032
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-575 032	-575 032
Årets kassaflöde	316 363	-1 704
Likvida medel vid årets början	1 506 377	1 508 081
Likvida medel vid årets slut	1 822 740	1 506 377

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 952 228	5 601 069
	Övriga primära intäkter	3	10 262
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 952 231	5 611 331
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 952 231	5 611 331
	I årsavgiften ingår värme, vatten och sophämtning.		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	34 828
	Övriga sekundära intäkter	18 707	51 548
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 707	86 376
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-168 537	-146 441
	Snö och halk-bekämpning	-12 175	-17 100
	Reparationer	-142 525	-344 788
	Försäkringsskador	0	-26 200
	El	-36 249	-40 927
	Uppvärmning	-1 158 321	-1 073 717
	Vatten	-569 421	-432 143
	Sophämtning	-187 155	-201 389
	Fastighetsförsäkring	-226 884	-211 375
	Kabel-TV och bredband	-92 974	-92 976
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-523 848	-495 300
	Förvaltningsavtalskostnader	0	-76 996
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 118 089	-3 159 352

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 100	0
	Administrationskostnader	-494	-608
	Extern revision	-18 375	-14 175
	Föreningsverksamhet	-17 645	-17 595
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-41 614	-32 378
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-200 000	-232 024
	Övriga arvoden	-3 000	-3 168
	Sociala avgifter	-63 783	-73 897
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-266 783	-309 089
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	338	556
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	274	14 950
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 229	15 506
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 800 856	-1 698 787
	Övriga räntekostnader	0	-359
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 800 856	-1 699 146

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 343 656	70 343 656
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 550 000	1 550 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	71 893 656	71 893 656
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 655 337	-20 597 498
	Årets avskrivningar	-1 057 839	-1 057 839
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-22 713 176	-21 655 337
	Utgående redovisat värde	49 180 481	50 238 320
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 358 000	51 358 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 450 000	31 450 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	82 808 000	82 808 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 495 000	60 495 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	60 495 000	60 495 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	325 973	325 973
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	325 973	325 973
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-213 775	-185 706
	Årets avskrivningar	-28 069	-28 069
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-241 844	-213 775
	Utgående redovisat värde	84 129	112 198

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 156 173	991 427
	Övriga fordringar	51 699	38 738
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 207 872	1 030 165
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	116 187	110 698
	Upplupen intäkt*	0	100 000
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 187	210 698
	*Avser fg år överföring till sparkonto		
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	666 567	514 950
	<i>Summa Kassa och bank</i>	666 567	514 950

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,05%	2026-03-30	1 548 000	16 000
Stadshypotek	3,33%	2028-09-30	5 571 291	175 800
Stadshypotek	4,88%	2026-09-01	7 618 350	81 264
Stadshypotek	3,50%	2026-03-03	1 910 000	20 000
Stadshypotek	3,92%	2027-01-30	6 819 656	72 936
Stadshypotek	3,46%	2027-07-30	9 099 193	0
Stadshypotek	3,26%	2027-09-01	6 968 834	72 780
Stadshypotek	3,07%	2026-07-30	7 280 036	77 652
			46 815 360	516 432
Långfristig del			28 137 458	
Nästa års amortering av långfristig skuld			321 516	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 356 386	
Kortfristig del			18 677 902	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			516 432	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 065 728	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,64%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	34 406	34 988
<i>Summa Övriga skulder</i>	34 406	34 988

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	498 049	410 785
Upplupna räntekostnader	262 722	269 694
Övriga upplupna kostnader	404 746	371 784
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 165 517	1 052 263

Årsredovisningens innehåll blev fastställt 2026-02-20.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Markus Lappi
Satu Leinonen
Jens Johansson
Fredrik Pettersson
Beatrice Olsson Rakusthee

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i SBC:s Brf Skiftnyckeln, Enköping, org.nr. 716422-3740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SBC:s Brf Skiftnyckeln, Enköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SBC:s Brf Skiftnyckeln, Enköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende SBC:s Bostadsrättsförening Skiftnyckeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Markus Lappi

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 15:06:49



Beatrice Olsson Rakusthee

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:42:00



Fredrik Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 10:15:06



Jens Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 07:30:33



Satu Leinonen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 12:47:52



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 22:02:35



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende SBC:s Bostadsrättsförening Skiftnyckeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 22:00:38

