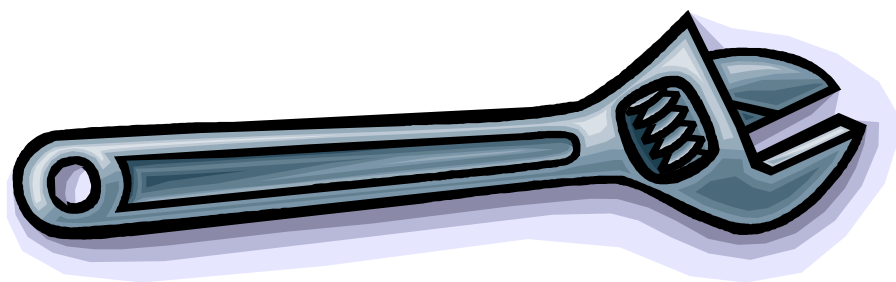


2023
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Skiftnyckeln



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice i Uppland AB.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för SBC:s Bostadsrättsförening Skiftnyckeln med säte i Enköping org.nr. 716422-3740 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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	1929-01-01	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Leif Bolander & Co. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5828
Totalt 52 objekt		5828

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: Markus Lappi, Satu Leinonen, Fredrik Pettersson och Daniel Melin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Teknisk förvaltare
Eon, Vattenfall	Elavtal, el och nät
ENA Energi	Fjärrvärme
Lidén Data	Kabel-TV
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad. Eventuellt kommer ytterliggare höjningar att behövas beroende på ränteläge och inflation.

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.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 891 158 kr. Den ansamlad förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 264 083 kr. Inget planerat underhåll har genomförts under 2023. Underskottet beror på höga avskrivningar och höga drifts- och räntekostnader.

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. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154).

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen höja årsavgifterna.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 711 452 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 420 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningen har med hjälp av 2015 års avgiftshöjning haft goda möjligheter att bekosta det omfattande stambytet på föreningens bostäder. Under tidigare år har föreningens lägenheter bytt rörstammar i syfte att undvika onödiga kostnader på grund av vattenläckor. Under 2017 har slutligen rörstamsbyte påbörjats på de två sista lägenheterna och dessa färdigställdes 2018.

Under 2017 har det bytts ut fönsterfoder och fönsterbleck på 14 lägenheter. Dessutom har samtliga 52 hushåll under senare hälften av 2017 ansökt till Lidén Datas fibernät. Underhåll av fönsterfoder och bleck har under 2018 utförts av Lyckåsens Måleri. Under 2019 har underhåll av fönsterfoder och bleck fortsatt. Ny lekparksutrustning har införskaffats 2019. Under 2020-2021 har ommålning av fasad och fönster skett.

Under året har byte av panel och målning av fasaderna på husen slutförts. En totalkostnad på 4 230 078 kr har aktiverats för avskrivning. (Se not 9).

Styrelsen har undersökt alternativ och därefter öppnat ett räntebärande bankkonto hos Handelsbanken. Till det nyöppnade kontot har 500 000 kr överförts under året. Föreningen har ansökt om elstöd och fått det utbetalt.

Studie - och fritidsverksamhet: 2 stycken medlemsdagar/städdagar med förtäring.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	28	148	46	101	198
Skuldsättning, kr/kvm	8 230	8 329	8 142	7 879	7 959
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 230	8 329	8 142	7 879	7 959
Räntekänslighet, %	10	11	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	240	256	271	219	189
Årsavgifter, kr/kvm	842	792	790	790	790
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	844	796	792	792	793
Nettoomsättning, tkr	4 920	4 639	4 616	4 615	4 620
Resultat efter finansiella poster, tkr	-891	-122	-912	-627	42
Soliditet, %	7	9	9	11	12

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 443 236	0	0	7 443 236
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 291 452	0	420 000	2 711 452
S:a bundet eget kapital, kr	9 734 688	0	420 000	10 154 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 830 517	-122 408	-420 000	-5 372 925
Årets resultat, kr	-122 408	122 408	-891 158	-891 158
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 952 925	0	-1 311 158	-6 264 083
S:a eget kapital, kr	4 781 763	0	-891 158	3 890 605

* 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	-5 372 925
Årets resultat, kr	-891 158
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 264 083

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-420 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 684 083

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 920 027	4 639 314
Övriga rörelseintäkter	3	59 954	0
Summa rörelseintäkter		4 979 981	4 639 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 063 831	-2 669 235
Övriga externa kostnader	5	-16 942	-13 903
Personalkostnader och arvoden	6	-308 094	-130 620
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 085 908	-980 156
Summa rörelsekostnader		-4 474 775	-3 793 914
Rörelseresultat		505 206	845 400
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 085	4 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 397 449	-972 219
Summa finansiella poster		-1 396 364	-967 808
Resultat efter finansiella poster		-891 158	-122 408
Resultat före skatt		-891 158	-122 408
Årets resultat		-891 158	-122 408

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	51 296 159	48 123 920
Inventarier, verktyg och installationer	10	140 267	168 337
Pågående nyanläggning	11	0	4 045 345
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>51 436 426</u>	<u>52 337 602</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		51 439 926	52 341 102
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 626	1 056
Övriga fordringar	13	1 046 048	1 950 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 678	95 429
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 149 352</u>	<u>2 047 411</u>
Kassa och bank			
Kassa och Bank	15	500 000	0
Summa kassa och bank		<u>500 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		1 649 352	2 047 411
SUMMA TILLGÅNGAR		53 089 278	54 388 513

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 443 236	7 443 236
Fond för yttre underhåll		2 711 452	2 291 452
Summa bundet eget kapital		10 154 688	9 734 688
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 372 925	-4 830 517
Årets resultat		-891 158	-122 408
Summa ansamlad förlust		-6 264 083	-4 952 925
Summa eget kapital		3 890 605	4 781 763
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	20 921 593	36 713 146
Summa långfristiga skulder		20 921 593	36 713 146
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	27 043 831	11 827 310
Leverantörsskulder		166 596	168 914
Skatteskulder		108 098	39 422
Övriga skulder	17	25 881	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	932 674	857 958
Summa kortfristiga skulder		28 277 080	12 893 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 089 278	54 388 513

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-891 158	-122 408
Elstöd	-5 756	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 085 908	980 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	188 994	857 748
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-7 480	-20 516
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	166 955	143 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348 469	980 361
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-184 733	-3 475 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-184 733	-3 475 345
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-575 032	1 113 802
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-575 032	1 113 802
Årets kassaflöde	-411 296	-1 381 182
Likvida medel vid årets början	1 919 377	3 300 559
Likvida medel vid årets slut	1 508 081	1 919 377

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. **(För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.)**

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader 1929	2,61
Byggnader 1991	1,46

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

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 23 634 758 kr.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 26 527 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 908 024	4 613 274
Överlåtelseavgift	5 252	2 416
Pantförskrivningsavgift	3 591	6 727
Övriga intäkter	3 160	16 896
Summa nettoomsättning	4 920 027	4 639 314

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag*	59 954	0
Summa övriga rörelseintäkter	59 954	0

*Elstöd 5 756 kr och försäkringsersättning 54 198 kr.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	71 015	73 164
Serviceavtal	0	399
Snörenhållning	38 969	17 244
Förbrukningsmaterial	401	1 245
Reparationer	409 397	44 739
Elavgifter	37 570	32 389
Uppvärmning	885 198	938 481
Vatten och avlopp	508 363	552 100
Sophämtning	201 867	180 145
Fastighetsförsäkringar	196 025	185 777
Kabel-TV, bredband m.m	92 976	92 976
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	495 300	461 448
Administrativ förvaltning enligt avtal	74 873	71 819
Övriga externa tjänster, drift	37 704	225
Studie- och fritidsverksamhet	14 173	17 084
Summa driftkostnader	3 063 831	2 669 235

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 970	0
Konsultarvoden	472	153
Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 750
Summa övriga externa kostnader	16 942	13 903

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	232 024	96 733
Arvode valberedning	3 168	2 658
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	72 902	31 229
Summa personalkostnader och arvoden	308 094	130 620

Föreningen har anställd personal på timbasis.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 057 839	952 087
Avskrivning maskiner och inventarier	28 069	28 069
Summa av- och nedskrivningar	1 085 908	980 156

Not 8 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 085	2 238
Ränteintäkter från placeringar	0	2 173
Räntekostnader	-1 397 449	-972 219
Summa finansiella poster	-1 396 364	-967 808

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	66 113 578	66 113 578
Årets anskaffning	4 230 078	0
Ingående avskrivning på byggnader	-10 239 659	-9 287 572
Årets avskrivningar, byggnader	-1 057 838	-952 087
Akkumulerad nedskrivning	-9 300 000	-9 300 000
Bokförda värden byggnader	49 746 159	46 573 919
Mark	1 550 000	1 550 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	51 296 159	48 123 920
Taxeringsvärde byggnad	53 906 000	53 906 000
Taxeringsvärde mark	23 538 000	23 538 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	325 973	325 973
Ingående avskrivningar på inventarier	-157 637	-129 567
Årets avskrivning på inventarier	-28 069	-28 069
Utgående redovisat värde	140 267	168 337

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 045 345	0
Årets anskaffning	184 733	4 045 345
Omklassificering till byggnad	-4 230 078	0
Utgående redovisat värde	0	4 045 345

Pågående nyanläggning avser målning och panelbyte.

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Långfristig fordran SBC	3 500	3 500
Summa andra långfristiga fordringar	3 500	3 500

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 008 081	1 919 377
Skattekonto	37 967	31 549
Summa övriga fordringar	1 046 048	1 950 926

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	100 678	95 429
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	100 678	95 429

Not 15 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Bank	500 000	0
Summa kassa och bank	500 000	0

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	47 965 424	48 540 456
Summa långfristiga skulder	47 965 424	48 540 456
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Andra ställda säkerheter	60 495 000	60 495 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	60 495 000	60 495 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,27	2024-07-30	9 099 193
Stadshypotek	1,81	2024-09-01	7 114 394
Stadshypotek	1,58	2024-01-30	6 965 528
Stadshypotek	3,54	2025-07-30	7 435 340
Stadshypotek	4,64	2025-09-30	6 040 091
Stadshypotek	5,30	2024-03-21	1 580 000
Stadshypotek	5,30	2024-03-01	1 950 000
Stadshypotek	4,88	2026-09-01	7 780 878
Summa			47 965 424
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-516 432
Avgår lån för omförhandling 2024			-26 527 399
Totalt			20 921 593

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

45 365 030

Not 17 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	12 858	0
Arbetsgivaravgift	13 023	0
Summa övriga skulder	25 881	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	129 279	105 477
Arbetsgivaravgifter	40 619	33 141
Reparationskostnader	7 148	0
Arvode revision	12 125	13 500
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	19 563	0
Elavgifter	1 821	4 188
Uppvärmningskostnader	95 463	123 353
Förutbetalda hyror och avgifter	406 937	377 994
Upplupna räntekostnader	219 719	200 305
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	932 674	857 958

Ces

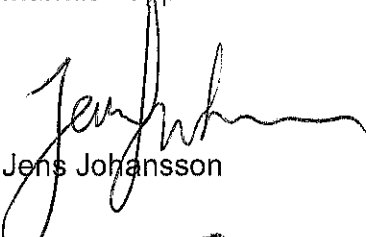
Enköping



Markus Lappi



Satu Leinonen



Jens Johansson



Fredrik Pettersson



Beatrice Olsson Rakusthee

Min revisionsberättelse har lämnats



Cornelia Gustafsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SBC:s Brf Skiftnyckeln för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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

CE

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 för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 19/2 2024



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).