

Årsredovisning för

BRF Skruvnyckeln

718500-0358

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Skruvnyckeln, 718500-0358 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhåfts av A-System AB i Katrineholm.

Vid årets slut var medlemsantalet 20 st fördelade på 15 st lägenheter.

Föreningens säte är i Flen.

Styrelsen

Ordförande

Frida Holm

Ordinarie ledamöter

Lena Blom

Synnöve Fjellbakk

Maria Blom

Sebastian Lindqvist

Robert Drugge

Suppleant

Annette Johansson

Revisor

Niklas Witt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit sju protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls den 5 maj.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Södermanland.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skruvnyckeln 8
Adress:	Villagatan 21 A & B i Flen
Byggår:	1961
Taxeringsvärde:	6 381 000 kr varav byggnadsvärde 4 798 000 kr
Lägenhetsfördelning:	15 st lägenheter i en huskropp
Total boyta:	893,8 m ²
Fastighetsareal:	1 219,0 m ²

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	13 st
3 rum och kök	2 st

P-anläggning:

Garage	7 st
P-platser	6 st
Gästparkering	2 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bytt förvaltare från Graden till A-System AB.
- Handkassan som har handhafts av Annette Johansson är under avveckling och är ersatt med annat system i överenskommelse med vår förvaltare A-System AB.
- Förnyat avtal om banklån, nya avtalet löper under tre år.
- Förnyat elavtal, fast pris under ett år.
- Medlemsavgiften höjdes med 3 procent från och med 1 januari 2014, inklusive avgift för garage och p-plats.
- Styrelsen har gått igenom underhållsplanen.
- Flens glas har lagat ett trasigt fönster.
- Vattenmätare och elmätare har bytts ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Anticimex har besiktat alla lägenheter samt gemensamma utrymmen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	776 747	760 032	743 808	696 072
Resultat efter finansiella poster	-32 128	-291 188	-152 760	-35 849
Resultat i % av nettoomsättningen	-4,1	-38,3	-20,5	-5,2
Soliditet, %	0,4	1,8	12,8	17,7
Balansomslutning	2 191 774	2 249 783	2 596 515	2 745 336
Årsavgift per m ² upplåten med bost.rätt	841	825	808	755
Årsavgift andel av rörelseintäkter, %	97%	97%	97%	96%
Lån per m ² upplåten med bostadsrätt	2 270	2 309	2 348	2 388
Räntekänslighet	2,7	2,8	2,8	3,2
Sparande per m ²	126	182	253	165
Energikostnad per m ²	305	284	292	275

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden nämnvärt.

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 000	258 746	13 210	-291 188
Resultat disp enligt stämmobeslut			-291 189	291 188
Avsättning till fond för yttre underhåll		19 143	-19 143	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-250 000	250 000	
Årets resultat				-32 128
Belopp vid årets slut	60 000	27 889	-47 122	-32 128

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-47 122
årets resultat	-32 128
Totalt	-79 250
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>	
till föreningens fond för yttre underhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	19 143
balanseras i ny räkning	-98 393
Summa	-79 250

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	776 747	760 032
Övriga rörelseintäkter		2 289	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		779 036	760 032
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-511 517	-819 508
Personalkostnader	3	-35 617	-33 352
Avskrivningar		-147 067	-142 782
Summa rörelsekostnader		-694 201	-995 642
Rörelseresultat		84 835	-235 610
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 004	-55 578
Summa finansiella poster		-116 963	-55 578
Resultat efter finansiella poster		-32 128	-291 188
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-32 128	-291 188
Skatter			
Årets resultat		-32 128	-291 188

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 828 754	1 967 397
Inventarier, verktyg och installationer	5	92 664	101 088
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>1 921 418</u>	<u>2 068 485</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 921 418</u>	<u>2 068 485</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 558	21 214
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 657	50 077
Summa kortfristiga fordringar		<u>28 215</u>	<u>71 291</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		242 141	110 007
Summa kassa och bank		<u>242 141</u>	<u>110 007</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>270 356</u>	<u>181 298</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 191 774</u>	<u>2 249 783</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		60 000	60 000
Fond fastighetsunderhåll		27 889	258 746
Summa bundet eget kapital		87 889	318 746
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-47 122	13 209
Årets resultat		-32 128	-291 188
Summa fritt eget kapital		-79 250	-277 979
Summa eget kapital		8 639	40 767
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	406 250	1 607 406
Summa långfristiga fordringar		406 250	1 607 406
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 622 406	456 458
Leverantörsskulder		34 704	39 691
Skatteskulder		7 236	2 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	112 539	102 635
Summa kortfristiga skulder		1 776 885	601 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 191 774	2 249 783

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	84 835	-235 610
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	147 067	142 782
	<u>231 902</u>	<u>-92 828</u>
Erhållen ränta	41	0
Erlagd ränta	-117 004	-55 578
Betald skatt	4 410	2 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>119 349</u>	<u>-146 096</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	43 076	-55 293
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4 917	-22 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>167 342</u>	<u>-224 035</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-44 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-44 875</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-35 208	-35 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-35 208</u>	<u>-35 208</u>
Årets kassaflöde	<u>132 134</u>	<u>-304 118</u>
Likvida medel vid årets början	<u>110 007</u>	<u>414 125</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>242 141</u>	<u>110 007</u>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader och markanläggningar	
- Stomme och grund	100
- Värme och sanitet	15
- El	25
- Fasad	10
- Fönster/dörrar	30
- Tak	30
- Vatten och avlopp	50
- Laddboxar	10
Installationer	
- Fiber	20
- Radonsug	20

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter	751 980	737 247
Intäkter Garage	17 330	17 520
Intäkter Parkeringsplatser	5 040	5 280
Intäkter Hushållsel	560	0
Intäkter Överlåtelseavgifter	1 312	0
Intäkter Pantsättningsavgifter	525	0
Öresutjämning	0	-15
Summa	776 747	760 032

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsel	22 880	20 623
Värme	187 121	159 825
Vatten och avlopp	62 334	73 242
Städning	19 456	15 313
Sophämtning	17 819	11 270
Snöröjning	22 756	13 912
Trädgårdsskötsel	4 113	10 207
Reparation och underhåll av fastighet	57 369	61 320
Planerat underhåll	0	311 395
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	19 143	19 143
Fastighetsförsäkringspremier	25 048	17 509
Övriga föreningskostnader	0	19 717
Förbrukningsmaterial	7 933	0
Ersättningar till revisor	3 750	3 950
Redovisningstjänster	30 000	50 655
Bankkostnader	4 853	5 527
Kabel-TV	13 554	18 925
Övriga externa kostnader	13 388	6 975
Summa	511 517	819 508

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	29 200	27 800
Sociala kostnader	6 417	5 552
Summa	35 617	33 352

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 852 968	3 808 093
-Nyanskaffningar laddboxar	0	44 875
	<u>3 852 968</u>	<u>3 852 968</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 885 571	-1 751 213
-Årets avskrivning enligt plan	-138 643	-134 358
	<u>-2 024 214</u>	<u>-1 885 571</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 828 754	1 967 397
Bokfört värde byggnader	1 633 367	1 767 522
Bokfört värde mark	155 000	155 000
Bokfört värde markanläggningar	40 387	44 875
	<u>1 828 754</u>	<u>1 967 397</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	210 075	210 075
	<u>210 075</u>	<u>210 075</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-108 987	-100 563
-Årets avskrivning enligt plan	-8 424	-8 424
	<u>-117 411</u>	<u>-108 987</u>
Redovisat värde vid årets slut	92 664	101 088

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Sörmlands Sparbank 564-0	2023-09-30	2,25%		436 250
Sörmlands Sparbank 347-2	2024-02-29	Rörligt (6,15%)	906 156	926 364
Sörmlands Sparbank 979-9	2024-03-30	Rörligt (6,71%)	701 250	701 250
Sörmlands Sparbank 694-0	2026-09-30	4,74%	421 250	
			2 028 656	2 063 864
Varav kortfristig del 1 år			-35 208	-35 208
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästa år			-1 587 198	-421 250
Kvarstående långfristig del			406 250	1 607 406
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-406 250	-1 607 406

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 325 100	2 325 100
Summa ställda säkerheter	2 325 100	2 325 100

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 699	4 045
Upplupna revisionskostnader	3 500	3 500
Förutbetalda avgifter	66 540	66 262
Övriga upplupna kostnader	37 800	28 828
	112 539	102 635


Underskrifter

Flen 2024-04-29

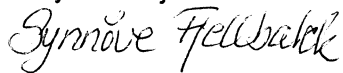


Frida Holm, ordförande

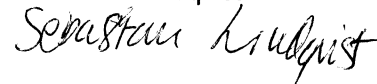
Lena Blom



Synnöve Fjellbakk



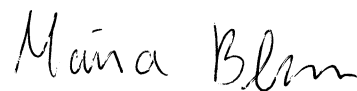
Sebastian Lindqvist



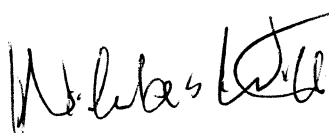
Robert Drugge



Maria Blom



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-0513



Niklas Witt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad av årsmötet vald revisor i Brf Skruvnyckeln, Flen avger härmed revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Jag har granskat föreningens ekonomiska redovisning, innefattande kontroll av verifikat, kontobesked samt upprättad resultat- och balansräkning. Granskningen ger vid hand att samtliga till redovisningen hörande handlingar är i god ordning och inget finns att erinra mot detta.

Vidare har granskning skett av styrelseprotokoll, vilket visar att styrelsen skött den löpande förvaltningen i enlighet med stadgarna och årsmötesbeslut.

Efter genomförd granskning föreslår jag

att upprättad resultat- och balansräkning fastställs

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023

Flen den 13 maj 2024



Niklas Witt