

Årsredovisning för

BRF Skruvnyckeln

718500-0358

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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

Ledamöter

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 inte beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit fyra protokollförda sammanträden utöver ordinarie föreningsstämma och konstituerande möte som hölls 2024-05-22.

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
Total boyta:	894 m ²
Lokalyta:	91 m ²
Fastighetens areal:	1 219 m ²
Lägenhetsfördelning:	15 st lägenheter i en huskropp
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

- Nytt avtal för banklån löper med fast ränta under tre år, se not 6.
- Förnyat elavtal löper under tre år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Beslut om höjning av årsavgifterna med 6% från 2025-01-01.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	801 491	776 747	760 032	743 808
Resultat efter finansiella poster	2 586	-32 128	-291 188	-152 760
Resultat i % av nettoomsättningen	0,3	-4,1	-38,3	-20,5
Soliditet (%)	0,5	0,4	1,8	12,8
Balansomslutning	2 147 361	2 191 774	2 249 783	2 596 515
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	866	841	825	808
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	97%	97%	97%	97%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 230	2 270	2 309	2 348
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 024	2 060	2 095	2 131
Räntekänslighet (%)	2,6	2,7	2,8	2,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	126	126	182	253
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	349	305	284	292

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 000	27 889	-47 122	-32 128
Resultat disp enligt stämmobeslut			-32 129	32 128
Avsättning till fond för yttre underhåll		19 143	-19 143	
Årets resultat				2 586
Belopp vid årets slut	60 000	47 032	-98 393	2 586

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	-98 393
Årets resultat	2 586
Totalt	-95 807

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	19 200
Balanseras i ny räkning	-115 007
Totalt	-95 807

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	801 491	776 747
Övriga rörelseintäkter		0	2 289
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		801 491	779 036
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-531 266	-511 517
Personalkostnader	3	-29 862	-35 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 047	-147 067
Summa rörelsekostnader		-682 175	-694 201
Rörelseresultat		119 316	84 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 730	-117 004
Summa finansiella poster		-116 730	-116 963
Resultat efter finansiella poster		2 586	-32 128
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		2 586	-32 128
Skatter			
Årets resultat		2 586	-32 128

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 716 131	1 828 754
Inventarier, verktyg och installationer	5	84 240	92 664
Summa materiella anläggningstillgångar		1 800 371	1 921 418
Summa anläggningstillgångar		1 800 371	1 921 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 122	14 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 534	13 657
Summa kortfristiga fordringar		25 656	28 215
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		321 334	242 141
Summa kassa och bank		321 334	242 141
Summa omsättningstillgångar		346 990	270 356
SUMMA TILLGÅNGAR		2 147 361	2 191 774

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		60 000	60 000
Fond fastighetsunderhåll		47 032	27 889
Summa bundet eget kapital		107 032	87 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-98 393	-47 122
Årets resultat		2 586	-32 128
Summa fritt eget kapital		-95 807	-79 250
Summa eget kapital		11 225	8 639
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	1 256 990	406 250
Summa långfristiga fordringar		1 256 990	406 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	736 458	1 622 406
Leverantörsskulder		32 648	34 704
Skatteskulder		1 119	7 236
Övriga kortfristiga skulder		40	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	108 881	112 539
Summa kortfristiga skulder		879 146	1 776 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 147 361	2 191 774

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	119 316	84 835
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	121 047	147 067
	<u>240 363</u>	<u>231 902</u>
Erhållen ränta	0	41
Erlagd ränta	-116 730	-117 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	123 633	114 939
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 559	43 076
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-11 791	9 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114 401	167 342
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-35 208	-35 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 208	-35 208
Årets kassaflöde	79 193	132 134
Likvida medel vid årets början	242 141	110 007
Likvida medel vid årets slut	321 334	242 141

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	Anläggningskomponenter	År
Byggnader	Stomme och grund	100
	Vatten och avlopp	50
	Tak, fönster och dörrar	30
	El	25
	Värme och sanitet	15
	Fasad	10
Markanläggningar	Laddboxar	10
Installationer	Fiber och radonsug	20

Nyckeltalsdefinitioner

Arsavgift per kvm upplåten med bostadstätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Arsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter	774 516	751 980
Intäkter Garage	18 060	17 330
Intäkter Parkeringsplatser	5 904	5 040
Intäkter Hushållsel	2 438	560
Intäkter Överlåtelseavgifter	0	1 312
Intäkter Pantsättningsavgifter	573	525
Summa	801 491	776 747

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsel	29 454	22 880
Värme	222 764	187 121
Vatten och avlopp	91 907	62 334
Städning	20 630	19 456
Sophämtning	21 927	17 819
Snöröjning	9 973	22 756
Trädgårdsskötsel	7 250	4 113
Reparation och underhåll av fastighet	19 716	57 369
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	19 143	19 143
Fastighetsförsäkringspremier	27 153	25 048
Förbrukningsinventarier	368	0
Förbrukningsmaterial	5 201	7 933
Ersättningar till revisor	4 000	3 750
Redovisningstjänster	30 000	30 000
Bankkostnader	4 789	4 853
Kabel-TV / Bredband	16 191	13 554
Övriga externa kostnader	800	13 388
Summa	531 266	511 517

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	23 950	29 200
Sociala kostnader	5 912	6 417
Summa	29 862	35 617

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 852 968	3 852 968
	<u>3 852 968</u>	<u>3 852 968</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 024 214	-1 885 571
-Årets avskrivning enligt plan	-112 623	-138 643
	<u>-2 136 837</u>	<u>-2 024 214</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 716 131	1 828 754
Bokfört värde byggnader	1 520 744	1 633 367
Bokfört värde mark	155 000	155 000
Bokfört värde markanläggningar	40 387	40 387
	<u>1 716 131</u>	<u>1 828 754</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	210 075	210 075
	<u>210 075</u>	<u>210 075</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-117 411	-108 987
-Årets avskrivning enligt plan	-8 424	-8 424
	<u>-125 835</u>	<u>-117 411</u>
Redovisat värde vid årets slut	84 240	92 664

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Datum för ränteändring	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Sörmlands Sparbank 347-2	rörligt	6,15%		906 156
Sörmlands Sparbank 979-9	rörligt	5,81%	701 250	701 250
Sörmlands Sparbank 694-0	2026-09-30	4,74%	406 250	421 250
Sörmlands Sparbank 290-3	2027-11-30	3,55%	885 948	
			1 993 448	2 028 656
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-35 208	-35 208
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			-701 250	-1 587 198
Kvarstående långfristig del			1 256 990	406 250
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-1 256 990	-406 250
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

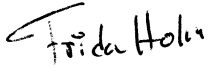
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 325 100	2 325 100
Summa ställda säkerheter	2 325 100	2 325 100

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 674	4 699
Förutbetalda avgifter	70 530	66 540
Övriga upplupna kostnader	31 927	37 800
Beräknat arvode för revision	3 750	3 500
	108 881	112 539

Underskrifter

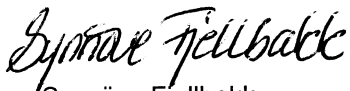
Flen 2025-04-29



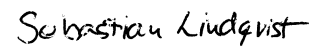
Frida Holm
Ordförande



Maria Blom



Synnöve Fjellbakk

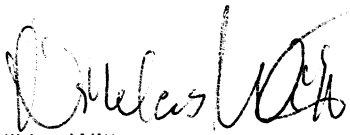


Sebastian Lindqvist



Robert Drugge

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-19



Niklas Witt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad av årsmötet vald revisor i Brf Skruvnyckeln, Flen avger härmed revisionsberättelse för verksamhetsåret 2024.

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 2024

Flen den 19 maj 2025



Niklas Witt