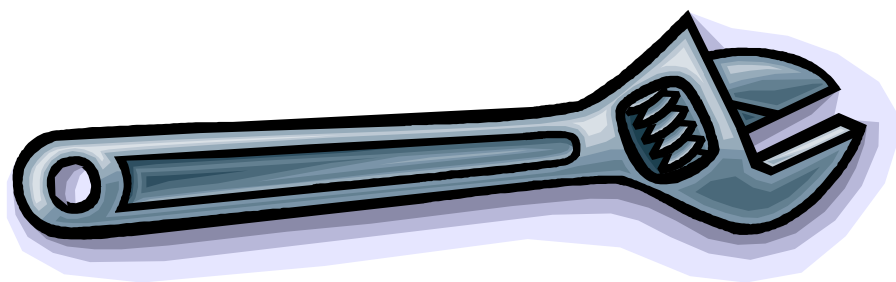


2024
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Skiftnyckeln



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för SBC:s Bostadsrättsförening Skiftnyckeln med säte i Enköping org.nr. 716422-3740 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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	1900

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i 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. 2025-07-01.

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

Totalt 52 objekt5 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: Markus Lappi, Satu Leinonen, Fredrik Pettersson och Daniel Melin.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Lizette Söderdahl, revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%,
fr.o.m. 2024-04-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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 572 660 kr. Det ansamlade förlusten efter detta räkenskapsår uppgår till 7 256 743 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts under 2024.

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 negativt kassaflöde.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 131 452 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. Beslutande organ är föreningsstämman.

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 anslutits 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 lekparcsutrusning har införskaffats 2019. Under 2020-2021 har ommålning av fasad och fönster skett.

Under 2023 blev byte av panel och målning av fasaderna på husen slutförts. En totalkostnad på 4 230 078 kr.

Under 2024 har styrelsen haft 11 st möten och 2 st medlemsmöten. Vårstäddagen i maj och höststäddag i oktober har gemensamt genomförts med förtäring.

Projektering och byggnation utav sort staketbygge runt Tallbacksvägen är klar , detta angränsar mot kommunens mark samt tydligt visar avgränsning och brandgången mellan Tallbacksvägen och Herkulesvägen. Styrelsen har även köpt in virke för ombyggnation av gemensamma plank mellan husen.

Föreningen har haft 2 stora vattenläckor, ellavbrott och andra felanmälningar från medlemmar under 2024. Styrelsen har hanterat alla ärenden och kontaktat försäkringsbolag.

Yttre miljön har styrelsen arbetat med under hela året även mindre ärenden gällande inre felanmälningar. Hyreshöjningar har gjorts enligt förvaltarens råd under året pga av högre räntor och högre energiavgifter samt avfall. Styrelsen har lagt om lån samt lagt undan kapital till kommande underhåll i framtiden.

Försäkringsärenden , bankärenden , mäklarärenden och myndighetsärenden har bearbetats under 2024 löpande utav styrelsen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	88	28	148	46	101
Skuldsättning, kr/kvm	8 132	8 230	8 329	8 142	7 879
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 132	8 230	8 329	8 142	7 879
Räntekänslighet, %	8	10	11	10	10
Energikostnad, kr/kvm	265	240	256	271	219
Årsavgifter, kr/kvm	961	842	792	790	790
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	978	844	796	792	792
Nettoomsättning, tkr	5 611	4 920	4 639	4 616	4 615
Resultat efter finansiella poster, tkr	-573	-891	-122	-912	-627
Soliditet, %	6	7	9	9	11

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga drift - och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1704 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 88 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % from 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 443 236	0	0	7 443 236
Underhållsfond, kr	2 711 452	0	420 000	3 131 452
S:a bundet eget kapital, kr	10 154 688	0	420 000	10 574 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 372 925	-891 158	-420 000	-6 684 083
Årets resultat, kr	-891 158	891 158	-572 660	-572 660
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 264 083	0	-992 660	-7 256 743
S:a eget kapital, kr	3 890 605	0	-572 660	3 317 945

* 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	-6 684 083
Årets resultat, kr	-572 660
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 256 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-420 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 676 743

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 611 331	4 916 859
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 376	63 122
Summa Rörelseintäkter		5 697 707	4 979 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 159 352	-3 011 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 378	-68 818
Personalkostnader	Not 6	-309 089	-308 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 085 908	-1 085 908
Summa Rörelsekostnader		-4 586 727	-4 474 774
Rörelseresultat		1 110 980	505 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 506	1 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 699 146	-1 397 449
Summa Finansiella poster		-1 683 640	-1 396 365
Resultat efter finansiella poster		-572 660	-891 158
Resultat före skatt		-572 660	-891 158
Årets resultat		-572 660	-891 158

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	50 238 320	51 296 159
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	112 198	140 267
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		50 350 518	51 436 426
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar		3 500	3 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 500	3 500
Summa Anläggningstillgångar		50 354 018	51 439 926

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 683	2 626
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 030 165	1 046 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	210 698	100 678
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 250 546	1 149 352
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	514 950	500 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		514 950	500 000
Summa Omsättningstillgångar		1 765 496	1 649 352
Summa Tillgångar		52 119 514	53 089 278

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 443 236	7 443 236
Fond för yttre underhåll	3 131 452	2 711 452
Summa Bundet eget kapital	10 574 688	10 154 688
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-6 684 083	-5 372 925
Årets resultat	-572 660	-891 158
Summa Ansamlad förlust	-7 256 743	-6 264 083
Summa Eget kapital	3 317 945	3 890 605
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1330 506 033	20 921 593
Summa Långfristiga skulder	30 506 033	20 921 593
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	16 884 359	27 043 831
Leverantörsskulder	276 398	166 596
Skatteskulder	47 527	108 098
Övriga kortfristiga skulder	Not 1434 988	25 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 052 263	932 673
Summa Kortfristiga skulder	18 295 535	28 277 079
Summa Skulder	48 801 568	49 198 672
Summa Eget kapital och skulder	52 119 514	53 089 278

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 110 980	505 207
<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	15 506	1 084
Erlagd ränta	-1 649 170	-1 378 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	563 224	214 163
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-117 848	-13 237
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	127 952	147 542
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	10 104	134 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	573 328	348 468
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-184 732
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-184 732
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-575 032	-575 032
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-575 032	-575 032
Årets kassaflöde	-1 704	-411 296
Likvida medel vid årets början	1 508 081	1 919 377
Likvida medel vid årets slut	1 506 377	1 508 081



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Föreningen har inte någon anställd personal.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 23 634 758 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	5 601 069	4 908 024
	Övriga primära intäkter	10 262	8 835
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 611 331	4 916 859
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 611 331	4 916 859

* I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	34 828	59 954
	Övriga sekundära intäkter	51 548	3 168
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	86 376	63 122

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel mm *	-146 441	-71 416
	Snö och halk-bekämpning	-17 100	-38 969
	Reparationer	-344 788	-366 000
	Försäkringsskador	-26 200	-43 397
	El	-40 927	-37 570
	Uppvärmning	-1 073 717	-885 198
	Vatten	-432 143	-508 363
	Sophämtning	-201 389	-201 867
	Fastighetsförsäkring	-211 375	-196 025
	Kabel-TV och bredband	-92 976	-92 976
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-495 300	-495 300
	Förvaltningsavtalskostnader	-76 996	-74 873
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 159 352	-3 011 954

* I fastighetsskötseln ingår även förbrukningsmaterial. Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 970
	Administrationskostnader	-608	-472
	Extern revision	-14 175	-13 500
	Föreningsverksamhet	-17 595	-14 172
	Övriga förvaltningskostnader	0	-37 704
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-32 378	-68 818
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-232 024	-232 024
	Övriga arvoden	-3 168	-3 168
	Sociala avgifter	-73 897	-72 902
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-309 089	-308 094
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 698 787	-1 397 449
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-359	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 699 146	-1 397 449

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 343 656	66 113 578
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 550 000	1 550 000
	Årets investeringar	0	4 230 078
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	71 893 656	71 893 656
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 597 498	-19 539 658
	Årets avskrivningar	-1 057 839	-1 057 839
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 655 336	-20 597 498
	<i>Utgående redovisat värde</i>	50 238 320	51 296 159
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 358 000	53 906 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 450 000	23 538 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	82 808 000	77 444 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 495 000	60 495 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 495 000	60 495 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	325 973	325 973
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	325 973	325 973
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-185 706	-157 637
	Årets avskrivningar	-28 069	-28 069
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-213 775	-185 706
	<i>Utgående redovisat värde</i>	112 198	140 267
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	991 427	1 008 081
	Övriga fordringar	38 738	37 967
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 030 165	1 046 048

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	110 698	100 678
Upplupen intäkt *	100 000	0
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	210 698	100 678

* Överföring till sparkonto.

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 5	514 950	500 000
<i>Summa Kassa och bank</i>	514 950	500 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,54%	2025-07-30	7 357 688	77 652
Stadshypotek	3,9%	2025-03-27	1 564 000	16 000
Stadshypotek	4,64%	2025-09-30	5 805 691	175 800
Stadshypotek	4,88%	2026-09-01	7 699 614	81 264
Stadshypotek	3,9%	2025-03-03	1 930 000	20 000
Stadshypotek	3,92%	2027-01-30	6 892 592	72 936
Stadshypotek	3,46%	2027-07-30	9 099 193	0
Stadshypotek	3,26%	2027-09-01	7 041 614	72 780
			47 390 392	516 432

Långfristig del	30 506 033
Nästa års amortering av långfristig skuld	226 980
Lån som ska konverteras inom ett år	16 657 379
Kortfristig del	16 884 359
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	3,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	34 988	25 881
<i>Summa Övriga skulder</i>	34 988	25 881

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	410 785	406 937
	Upplupna räntekostnader	269 694	219 718
	Övriga upplupna kostnader	371 784	306 018
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 052 263	932 673

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

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige 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 2024.

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 2024 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. Risker 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 för räkenskapsåret 2024 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 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 revisionssed 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 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

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende SBC:s Bostadsrättsförening Skiftnyckeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARKUS LAPPI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:40:03



BEATRICE OLSSON RAKUSTHEE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:02:40



FREDRIK PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:21:28



JENS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:44:24



SATU LEINONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:45:20



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:54:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende SBC:s Bostadsrättsförening Skiftnyckeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:54:55

