Årsredovisning för

Brf Skruvnyckeln

718500-0358

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skruvnyckeln, 718500-0358 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

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

Verksamheten
Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhafts av Förvaltnings AB Graden.
Föreningens handkassa har handhafts av Annette Johansson.
Vid årets utgång var medlemsantalet 20 stycken fördelade på 15 stycken lägenheter.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.
Föreningens säte är i Flen.

Styrelsen

Ordinarie ledamot	
Ordförande	Annette Johansson
Vice ordförande	Lena Blom
Sekreterare	Synnöve Fjellbakk
Ledamot	Sebastian Lindqvist
Ledamot	Frida Holm
Suppleant	Robert Drugge
	Maria Blom
Revisor	Niklas Witt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.
Styrelsen har ej beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året.
Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrningar under året.
Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls den 25 maj 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Dränering utmed långsida av hus ut mot Villagatan,
Fastighetsbox för att underlätta posthantering,
Installation av två laddboxar.

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 m²
Fastighetens areal:	1 219,0 m²

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

					Belopp i kr
	2022-12-31	*2021-12-31*	*2020-12-31*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Nettoomsättning	760 032	743 808	696 072	659 147	659 327
Res. efter finansiella poster	-291 188	-152 760	-35 849	-111 667	15 010
Res. i % av nettoomsättningen	-38,3	-20,5	-5,2	-16,9	2,3
Balansomslutning	2 249 783	2 596 515	2 745 336	2 801 376	3 644 755
Soliditet %	1,8	12,8	17,7	18,6	17,3
Definitioner: se not					
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	825	808	755	714	714
Lån	2 309	2 349	2 388	2 428	2 467
Elkostnad	23	23	23	23	23
Värmekostnad	179	189	182	183	189
Vattenkostnad	82	80	70	65	71

Eget kapital

	Insatser	*Fond fastighets-underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	60 000	238 546	186 169	-152 760
Resultatdisp enl stämmobeslut			-152 760	152 760
Fondavsättning enl stämmobeslut		20 200	-20 199	
Årets resultat				-291 188
Vid årets slut	**60 000**	**258 746**	**13 210**	**-291 188**

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	13 209
årets redovisade resultat	-291 188
	-277 979
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde	19 143
lanspråktagande av underhållsfond	250 000
i ny räkning överföres	-547 122
	-277 979

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Nettoomsättning	2	760 032	743 808
Övriga rörelseintäkter		-	2 682
		760 032	746 490
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-819 508	-677 577
Personalkostnader	4	-33 352	-32 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7	-142 782	-142 573
Rörelseresultat		-235 610	-106 237
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	-	1 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 578	-47 523
Resultat efter finansiella poster		-291 188	-152 760
Resultat före skatt		-291 188	-152 760
Årets resultat		-291 188	-152 760

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	1 967 397	2 056 880
Inventarier, verktyg och installationer	*7*	101 088	109 512
		2 068 485	2 166 392
Summa anläggningstillgångar		2 068 485	2 166 392
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 214	-
Fordran på beställare		-	13
Övriga fordringar		-	3 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 077	12 374
		71 291	15 998
Kassa och bank		110 007	414 125
Summa omsättningstillgångar		181 298	430 123
SUMMA TILLGÅNGAR		2 249 783	2 596 515

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		60 000	60 000
Fond för yttre underhåll		258 746	238 546
		318 746	298 546
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		13 209	186 169
Årets resultat		-291 188	-152 760
		-277 979	33 409
Summa eget kapital		40 767	331 955
Långfristiga skulder	*8*		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 607 406	1 362 614
		1 607 406	1 362 614
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	456 458	736 458
Leverantörsskulder		39 691	51 691
Skatteskulder		2 826	516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	102 635	113 281
		601 610	901 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 249 783	2 596 515

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättasi enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar, I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.
Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar	*År*
Stomme och grund	100
Värme och sanitet	15
El	25
Fasad	10
Fönster/dörrar	30
Tak	30
Vatten och avlopp	50
Laddboxar	10

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Månadsavgifter	737 247	722 791
Hyresförluster	-	-
Garagehyror	17 520	17 520
Hyresförluster garagehyror	-	-480
Bilplatshyror med el	5 280	3 960
Öres- och kronutjämning	-15	17
Summa	**760 032**	**743 808**

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
El	20 623	20 719
Värme	159 825	167 903
Vatten och avlopp	73 242	71 917
Renhållning, Sophantering	11 270	11 279
Snöröjning	13 912	5 334
Trappstädning inhyrd	15 313	13 563
Reparation och underhåll	51 946	22 223
Underhåll gård och park	10 207	6 133
Övriga driftskostnader	3 693	9 626
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	19 143	14 733
Fastighetsförsäkringpremie	17 509	15 679
Serviceavtal	5 681	5 600
Gemensam tv-anläggning	1 283	10 619
Bredbandskostnader	17 642	5 406
Planerat underhåll	311 395	238 775
Övriga föreningskostnader	19 717	6 999
Administrationskostnader	50 655	44 365
Extern revisionskostnad	3 950	3 300
Bankkostnader	5 527	3 404
Övriga kostnader	6 975	-
Summa	**819 508**	**677 577**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Styrelsearvoden	27 800	28 925
Sociala kostnader	5 552	3 652
Summa	**33 352**	**32 577**

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Påminnelseavgifter	-	1 000
Summa	**-**	**1 000**

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Ingående anskaffningsvärde byggnad	3 808 093	3 808 093
- Nyanskaffningar laddboxar	44 875	
Vid årets slut	3 852 968	3 808 093
Ackumulerade avskrivningar		
-Ingående avskrivningar	-1 751 213	-1 617 064
-Årets avskrivning	-134 358	-134 149
Vid årets slut	-1 885 571	-1 751 213
Utgående redovisat värde	**1 967 397**	**2 056 880**
Bokfört värde byggnader	1 767 522	1 901 880
Bokfört värde markanläggningar	199 875	155 000
	1 967 397	**2 056 880**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	210 075	210 075
	210 075	210 075
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-100 563	-92 139
-Årets avskrivning	-8 424	-8 424
	-108 987	-100 563
Redovisat värde vid årets slut	**101 088**	**109 512**

Not 8 Långfristiga skulder

Långivare	*Löptid*	*Ränta*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Sörmlands Sparbank 347-2	2024-11-30	2,15%	926 364	946 572
Sörmlands Sparbank 564-0	2023-09-30	2,25%	436 250	451 250
Sörmlands Sparbank 979-9	2025-09-30	2,12%	701 250	701 250
			2 063 864	**2 099 072**
Varav kortfristig del inom 1 år			-35 208	-35 208
Varav kortfr. del förväntas omförhandlas			-421 250	-701 250
Kvarstående långfristig del			**1 607 406**	**1 362 614**
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-1 607 406	-1 362 614
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			**-**	**-**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	2 325 100	2 325 100

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Upplupna räntekostnader	4 045	1 737
Förutbetalda avgifter	66 262	79 760
Beräknat arvode revision	3 500	3 300
Övriga upplupna kostnader	28 828	28 484
	102 635	**113 281**

Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Soliditet:
(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Flen 2023 - 04 - 24

Annette Johansson
Styrelseordförande

Lena Blom
Vice ordförande

Synnöve Fjellbakk
Sekreterare

Sebastian Lindqvist

Frida Holm

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Witt
Revisor