



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Skörda i Sjödalen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skörda i Sjödalén med säte i Huddinge org.nr. 769633-1227 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Takstegen 3		2018-2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	76
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 032
40	garageplatser	0
Totalt 135 objekt		4 108

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 1 rok, 20 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Takstegen 2. Takstegen GA: 1 avseende innergård och Takstegen GA: 2 avseende garage med tillhörande anläggningar. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lilian Mirell Starrin	Ordförande	2022-12-06	2024-05-23
Lilian Mirell Starrin	Ledamot	2022-12-06	
Susanne Avervik	Ordförande	2024-05-23	
Susanne Avervik	Ledamot	2022-12-06	2024-05-23
Kristina Eriksson	Ledamot	2022-12-06	
Marie Vogel	Ledamot	2024-05-23	
Marie Vogel	Suppleant	2022-12-06	2024-05-23
Anders Claesson	Ledamot	2022-12-06	2024-05-23
Shadi Mohammadi Majd	Ledamot	2022-12-06	
Thomas Starrin	Suppleant	2024-05-23	
Albin Ottosson	Suppleant	2024-05-23	
Eray Ibrahim Bicén	Suppleant	2023-05-04	2024-05-23
Filip Frändfors	Suppleant	2023-05-04	2024-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lilian Mirell Starrin och Shadi Majd, ordinarie ledamöter, samt Albin Ottosson, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av styrelsens samtliga ledamöter.

Revisor har varit Tryggbrfrevision i Norden AB.

Föreningen har inte haft någon valberedning under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%,
fr.o.m. 2024-07-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen beslutar om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har inte beslutat eller genomfört några större underhållsåtgärder i föreningen.
Diskussioner gällande gemensam el, elbilsladdare och solceller har pausats pga det ekonomiska läget.

Föreningen har på extra stämma i mars och på ordinarie årsstämma i maj beslutat om nya stadgar som trädde i kraft i juli 2024.



Under 2024 har 1 st driftmöte hållits med föreningens tekniska förvaltare Alova Fastighetsteknik AB. Med grannföreningarna Brf Odlå och Brf Sjödalsterrassen 1 har 2 st möten hållits.

OVK-besiktningen som påbörjades i slutet av 2023 har fortsatt under 2024 med injustering, filterbyten och rengöring. 3 st avvikelser återstår att åtgärda.

5-årsbesiktning har genomförts i januari 2024 och de fel som påpekades vid besiktningen har åtgärdats av Ikano. Förlängd garantitid gällande sprickor i garaget har beslutats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större underhållsåtgärder har genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Bostadsrättsföreningens fastigheter är byggda 2018-2019. Enligt föreningens underhållsplan finns inga större åtgärder planerade de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 19 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	76	45	127	213	206
Skuldsättning, kr/kvm	13 763	13 861	14 241	14 390	14 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 023	14 122	14 241	14 390	14 712
Räntekänslighet, %	13	16	20	20	20
Energikostnad, kr/kvm	222	172	206	143	137
Årsavgifter, kr/kvm	1 061	871	726	726	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	83	81	81	82
Totala intäkter, kr/kvm	1 218	1 031	879	874	863
Nettoomsättning, tkr	4 925	4 181	3 612	3 591	3 547
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 735	-2 875	-2 466	-2 113	-2 136
Soliditet, %	78	78	79	79	78

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. From år 2024 är aviserad kostnad för bredband till medlem inkluderad i nyckeltalet.

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 räntekostnader och avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -278 329 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 87 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftsjustering fr.om 2025-04-01 med 5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 924 505	4 181 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 696	54 369
Summa Rörelseintäkter		5 004 200	4 235 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 225 707	-2 140 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 076	-50 874
Personalkostnader	Not 6	-130 600	-110 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 983 205	-2 983 205
Summa Rörelsekostnader		-5 450 589	-5 285 043
Rörelseresultat		-446 389	-1 049 667
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 894	7 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 292 437	-1 832 188
Summa Finansiella poster		-2 288 543	-1 824 993
Resultat efter finansiella poster		-2 734 932	-2 874 660
Resultat före skatt		-2 734 932	-2 874 660
Årets resultat		-2 734 932	-2 874 660



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	265 678 365	268 656 211
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	4 306	9 666
Summa Materiella anläggningstillgångar		265 682 671	268 665 877
Summa Anläggningstillgångar		265 682 671	268 665 877

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 793	13 896
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	412 609	429 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	231 147	167 650
Summa Kortfristiga fordringar		645 549	611 113

Kassa och bank

Kassa och bank		2 784	261 638
Summa Kassa och bank		2 784	261 638

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		266 331 004	269 538 628
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	222 430 000	222 430 000
Fond för yttre underhåll	926 959	748 939
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	223 356 959	223 178 939
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 844 343	-8 791 663
Årets resultat	-2 734 932	-2 874 660
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-14 579 275	-11 666 323
Summa Eget kapital	208 777 684	211 512 616

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 080 000	42 260 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		28 080 000	42 260 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 460 000	14 680 000
Leverantörsskulder		162 933	234 760
Skatteskulder		94 140	178 220
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	56 050	54 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	700 197	618 238
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		29 473 320	15 766 012
Summa Skulder		57 553 320	58 026 012
Summa Eget kapital och skulder		266 331 004	269 538 628



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-446 389	-1 049 667
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 983 205	2 983 205
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 983 205	2 983 205
Erhållen ränta	3 894	7 195
Erlagd ränta	-2 285 892	-1 832 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 818	108 546
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-53 911	-1 957
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-79 236	257 271
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-133 148	255 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 671	363 859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-480 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-480 000
Årets kassaflöde	-278 329	-116 141
Likvida medel vid årets början	690 018	806 159
Likvida medel vid årets slut	411 689	690 018



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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 bostäder andelstalsfördelad	4 179 192	3 511 284
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	98 136	98 136
	Hyror lokaler	143 484	134 712
	Hyror garage och parkeringsplatser	435 450	437 200
	Hyror förbrukningsbaserad	14 238	7 050
	Hyror övrigt	20 700	18 300
	Övriga primära intäkter	73 935	62 010
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 965 135	4 268 692
	Hysesbortfall	-40 630	-87 685
	<i>Summa</i>	-40 630	-87 685
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 924 505	4 181 007
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	48 825	0
	Övriga sekundära intäkter	30 870	54 369
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	79 696	54 369
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-469 174	-463 147
	Snö och halk-bekämpning	-42 696	-61 244
	Reparationer	-145 102	-149 894
	Planerat underhåll	-61 980	-74 374
	Försäkringsskador	0	-4 317
	El	-176 108	-182 625
	Uppvärmning	-398 172	-334 415
	Vatten	-335 661	-190 942
	Sophämtning	-213 743	-229 417
	Fastighetsförsäkring	-90 905	-80 709
	Kabel-TV och bredband	-152 752	-151 531
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	37 010	-89 110
	Förvaltningsavtalskostnader	-128 066	-115 293
	Övriga driftkostnader	-48 359	-13 384
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 225 707	-2 140 401

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	-8 251	-662
	Administrationskostnader	-44 559	-21 530
	Extern revision	-16 000	-18 700
	Konsultkostnader	-32 525	0
	Föreningsverksamhet	-1 250	-2 363
	Övriga förvaltningskostnader	-8 491	-7 620
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-111 076	-50 874
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-99 600	-88 750
	Övriga arvoden	-1 000	0
	Sociala avgifter	-30 000	-21 812
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-130 600	-110 562
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 977 845	-2 977 845
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 360	-5 360
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 983 205	-2 983 205
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	703	1 333
	Ränteintäkter placeringar	0	5 772
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 190	90
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 894	7 195
Not 9	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	-2 290 565	-1 832 188
	Övriga räntekostnader	-1 872	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 292 437	-1 832 188

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	222 990 748	222 990 748
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 829 252	59 829 252
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	282 820 000	282 820 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 163 789	-11 185 944
	Årets avskrivningar	-2 977 845	-2 977 845
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 141 635	-14 163 789
	Utgående redovisat värde	265 678 365	268 656 211
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	108 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 343 000	4 343 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	364 000	364 000
	Summa	151 707 000	151 707 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 480 000	60 480 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	60 480 000	60 480 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	26 800	26 800
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	26 800	26 800
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 134	-11 774
	Årets avskrivningar	-5 360	-5 360
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 494	-17 134
	Utgående redovisat värde	4 306	9 666
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	408 905	428 380
	Övriga fordringar	3 704	1 187
	Summa Övriga fordringar	412 609	429 567

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 147	167 650
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	231 147	167 650

Not 14	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>
*SBAB	3,26%	2025-03-10	14 280 000	0
SBAB	4,22%	2026-03-17	14 200 000	160 000
SBAB	4,13%	2027-03-17	14 200 000	160 000
SBAB	3,85%	2025-11-12	13 860 000	0
			56 540 000	320 000

Långfristig del	28 080 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	320 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 140 000
Kortfristig del	28 460 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,86%
Finns swap-avtal	Nej

* ränta 2,94 % från 2025-03-10

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	47 400	39 300
Momsskuld	8 650	7 492
Övriga kortfristiga skulder	0	8 001
<i>Summa Övriga skulder</i>	56 050	54 793

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	412 731	374 129
Upplupna räntekostnader	6 545	0
Övriga upplupna kostnader	280 921	244 109
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	700 197	618 238

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i *Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjödalen 769633-1227*

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjödalen för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjödalén för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2025-04-14

Tryggbrefrevision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Skörda i Sjödalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE AVERVIK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:40:23



MARIE WOGEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:39:25



KRISTINA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:26:23



SHADI MAJD-MOHAMMADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 21:18:56



LILIAN MIRELL STARRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:00:04



KARL-PHILIP LINDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:13:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Skörda i Sjödalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL-PHILIP LINDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:15:56



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.