

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Skördegången

769624-2135

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkningen	9
Upplýsningar till balansräkningen	11
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skördegången, 769624-2135, Skördegången 2-26, i Södermanlands län, Trosa Kommun, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Allmänt om verksamheten

Historik:

Fastigheten, Bostället 57, i Trosa Kommun förvärvades av föreningen 2012-10-23. Den totala anskaffningskostnaden inklusive lagfarter, provisioner mm uppgick till totalt 115 953 442 kr. Förvärvet skedde genom att förvärva den ekonomiska föreningen Skärborgaren, vilken ägde fastigheten. Fastighetsförvärvet skedde genom underprisöverlåtelse med stöd av 23 kap. Inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61 Regeringsrättens dom 1111-05.

Föreningen är en äkta Bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåteles kallas bostadsrätt.

Medlemmar:

Föreningen har per 2025-12-31 totalt 79 medlemmar. Föreningen har 60 bostadsrätter där varje bostadsrätt utgör en röst.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Christina Nielsen Gelin, ordförande
Hannah Hermansson, ledamot
Anna-Karin Lindmark, ledamot
Britt-Marie Andersson, ledamot
Carl Wolpher Gelin, ledamot
Lena Svensson, suppleant

Sammanträden:

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Lysberget redovisning i Trosa AB.
Den tekniska förvaltning sköts av lokala entreprenörer samt styrelsen.

Underhållsplan:

Tillsammans med Sustend AB framarbetade föreningen en underhållsplan. Besiktning genomfördes i februari 2020. Planen startade 2020 och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Underhållsplanen omfattar delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet och är uppdelad i olika områden som mark, fasader, tak, invändigt (allmänna utrymmen) och installationer.

Revisor:

Till föreningens revisor har Josefine Johansson, BDO, utsetts.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 6 lägenheter överlåtit.

Fastigheten:

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Bostället 57, Trosa Kommun. Markareal för tomten uppgår till 13 871 kvadratmeter. Fastigheterna består av 7 hus med två våningar. Fastigheten

har totalt 60 st bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 4 560 kvadratmeter. Det finns 21 st garage och 62 st parkeringsplatser varav 6 stycken med el och 4 stycken med laddstolpe för elbil.

Byggnaderna uppfördes 1981. En omfattande renovering år 2012 gav fastigheten 1994 som värdeår.

Uppvärmning:

Fjärrvärme för uppvärmning av bostäder levereras av Statkraft värme AB.

Direktverkande el i trappuppgångar, mm levereras från Vattenfall AB.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partner.

Fastighetens taxeringsvärde:

Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till kronor 56 200 000, fördelat enligt följande.

Byggnader 45 000 000

Mark 11 200 000

Summa 56 200 000

Väsentliga händelser under 2025

-Sett över vår ekonomi med Handelsbanken och gjorde upp en plan där vi fick amorteringsfritt i 9 månader samt genomfört hyreshöjningar för att styra upp ekonomin.

-OVK har gjorts

-Skärmarna på Skördegången 2-22 har bytts och setts över.

-Skärmarna och staketen på Skördegången 24-26 har setts över och oljats in.

-Anticimex har besiktat våra fastigheter.

-Statkraft har bytt ut tre stycken vattenmätare till digitala vattenmätare, samt gått igenom fjärrvärmens och gjort justeringar i portarna 18,20 och 24.

-Statkraft har lagat läckor på sina fjärrvärmeledningar utanför port 24 samt mellan Skördegången och Prästgårdsgången.

-Föreningen har haft två städdagar. På våren kördes bland annat trasiga och oanvända cyklar till Korslöt. Häckarna på området har klippts vid olika tillfällen. Våra medlemmar har målat utemöbler vid lekparken, klippt och trimmat gräsytor samt krattat igenom lekplatsen.

-Julkransar bands av medlemmar och julbelysning kom på plats till första advent.

-Även portarna har gått igenom.

-Övrigt underhåll har skett kontinuerligt.

-Träden på området har fått en översyn. Trädet vid parkering/ gaveln till port 22 har tagits ner.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	89 250 000	1 385 838	1 142 472	-21 623 843	-1 988 528	68 165 939
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Återföring av fond för yttre underhåll			-908 800	908 800		
Omf av fg års resultat				-1 988 528	1 988 528	
Årets resultat					-1 193 460	-1 193 460
Vid årets slut	89 250 000	1 385 838	233 672	-22 703 571	-1 193 460	66 972 479

Flerårsöversikt

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>Belopp i kr 202012-31</i>
Nettoomsättning	3 504 039	3 177 044	3 017 799	2 957 005
Årets resultat	-1 193 460	-1 988 528	-1 868 129	-1 547 552
Soliditet, %	68	69	69	69
Avsättning yttre fond/m2 bostadsrättsyta	20	20	20	20
Avskrivning/m2 bostadsrättsyta	215	215	215	215
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	695	639	606	598
Hysesintäkt/m2 hyresbostadsyta	-	-	-	1 346
Fastighetslån	30 173 848	29 180 096	29 605 088	30 030 080
Fastighetslån/m2 bostadsrättsyta	6 617	6 399	6 492	6 586
Räntekänslighet %	10	10	11	8
Energikostnad/m2 bostadsrättsyta	267	248	188	190
Sparande/m2 bostadsrättsyta	18	-72	4	283

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-23 612 371
Avsättning till yttre fond	-91 200
Återföring från yttre fond	1 000 000
årets resultat	-1 193 460
Summa	-23 897 031
Styrelsen föreslår stämman att medlen disponeras enligt följande:	
balanseras i ny räkning	23 897 031
Summa	23 897 031

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 504 039	3 177 044
Övriga rörelseintäkter	3	6 209	1 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 510 248	3 178 244
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4,7	-2 477 230	-2 844 310
Personalkostnader	5	-174 932	-176 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-980 122	-982 404
Summa rörelsekostnader		-3 632 284	-4 003 457
Rörelseresultat		-122 036	-825 213
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	1 486
Räntekostnader	6	-1 071 492	-1 164 801
Summa finansiella poster		-1 071 424	-1 163 315
Resultat efter finansiella poster		-1 193 460	-1 988 528
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 193 460	-1 988 528
Skatter			
Årets resultat		-1 193 460	-1 988 528

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	96 714 919	97 695 041
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		96 714 919	97 695 041
Summa anläggningstillgångar		96 714 919	97 695 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	651 360	538 455
Övriga fordringar		-	41 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 996	77 467
Summa kortfristiga fordringar		694 356	657 315
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 369 088	473 221
Summa kassa och bank		1 369 088	473 221
Summa omsättningstillgångar		2 063 444	1 130 536
SUMMA TILLGÅNGAR		98 778 363	98 825 577

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		90 869 510	91 778 310
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 703 571	-21 623 843
Årets resultat		-1 193 460	-1 988 528
Summa fritt eget kapital		-23 897 031	-23 612 371
Summa eget kapital		66 972 479	68 165 939
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	28 825 000	28 755 104
Summa långfristiga skulder		28 825 000	28 755 104
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 348 848	424 992
Leverantörsskulder		206 276	185 271
Skatteskulder		197 040	188 940
Övriga skulder		2 857	4 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13,14	1 225 863	1 101 006
Summa kortfristiga skulder		2 980 884	1 904 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 778 363	98 825 577

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 193 460	-1 988 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	980 122	982 404
	<u>-213 338</u>	<u>-1 006 124</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-213 338	-1 006 124
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-37 042	112 640
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	152 494	110 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-97 886	-783 196
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 075 000	
Amortering av låneskulder	-81 248	-425 992
Inbetalda insatser		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	993 752	-425 992
Årets kassaflöde	895 866	-1 209 188
Likvida medel vid årets början	473 222	1 682 410
Likvida medel vid årets slut	1 369 088	473 222

Noter till kassaflödesanalys

<i>8</i> Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erlagd ränta	1 067 593	1 162 624
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	980 122	982 404
	980 122	982 404
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 369 088	473 221
	1 369 088	473 221

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

(I de likvida medlen ingår ett belopp om 0 som inte är tillgängligt att utnyttjas för företagets räkning)

(Med anledning av att regeln för vilka poster som klassificeras som likvida medel har ändrats har likvida medel ökat/minskat med ett belopp om 0.)

Operativt kassaflöde		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	980 122	982 404
Operativt kassaflöde	980 122	982 404

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Räntekänslighet

Räntekänsligheten visar hur stor höjning av årsavgifterna som motsvarar ränteökning med en procentenhet.

Energikostnad

Kostnader för el och vatten per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Sparande per kvadratmeter

(Årets resultat + återföring av avskrivningar + återföring av utrangeringar + återföring av planerat underhåll) / kvadratmeter bostadsrättsyta

Värderingsprinciper

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Antal år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader och mark	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 171 139	2 915 094
Garage	123 658	101 600
P-platser	197 527	146 038
Debiterade avgifter	11 716	14 313
Öresavjämning	-1	-1
Summa nettoomsättning	3 504 039	3 177 044

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hyra rum	1 600	1 200
Övriga intäkter	4 609	-
Summa övriga rörelseintäkter	6 209	1 200

Not 4 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
El för belysning	205 691	176 576
Uppvärmning	501 549	504 116
Sophantering/renhållning	120 352	119 930
Vatten och avlopp	509 165	448 305
Lokalvård	69 755	74 063
Teknisk förvaltning	57 305	66 025
Övriga förvaltningskostnader	132	660
Reparation/underhåll	155 678	890 326
Underhåll enligt plan	298 180	-
Fastighetsavgift	103 440	97 800
Fastighetsförsäkringar	142 968	127 977
Förbrukningsinventarier	9 493	15 347
Förbrukningsmaterial	1 053	1 895
Möteskostnader	10 043	10 088
Kontorsmaterial	1 541	105
Radio- och TV avgifter	105 486	108 852
Web Domän	2 071	1 759
Programkostnader	13 500	14 400
Mobiltelefon	6 120	6 182
Porto	4 945	5 727
Revisionskostnader	39 363	45 750
Redovisningskostnader	99 522	104 950
Bankkostnader	4 748	3 993
Konsultarvoden	-	-
Övriga kostnader	8 350	12 775
Medlems-och föreningsavgifter	6 780	6 708
Summa driftskostnader	2 477 230	2 844 309

Not 5 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	110 000	113 000
Lön	25 400	23 100
Kostnadsersättningar	175	
Summa löner och arvoden	135 575	136 100
Sociala kostnader	39 357	40 643

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ränta fastighetsknutna lån	1 067 593	1 162 624
Räntekostnader, skattekontot	2 689	2 122
Övrigt	1 210	55
Summa räntekostnader	1 071 492	1 164 801

Not 7 Underhåll enligt plan

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
P-platser	-	1 662
Bostäder/OVK	106 000	526 269
Tak	-	23 099
Tvättstuga	-	78 297
Fasader	-	-
Soprum	-	19 988
Balkonger och uteplatser	192 180	-
Markytor och planteringar	-	27 776
Gemensamma utrymmen	-	1 638
Summa underhåll	298 180	678 729

Noten i år innehåller endast underhåll enl plan.

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	98 012 217	98 012 217
Ack.avskrivning byggnader	-18 869 726	-17 889 604
Årets avskrivning byggnader	-980 122	-980 122
	78 162 369	79 142 491
Mark	18 552 550	18 552 550
	18 552 550	18 552 550
Redovisat värde vid årets slut	96 714 919	97 695 041

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 480	37 480
Vid årets slut	37 480	37 480
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 480	-35 198
-Årets avskrivning anskaffningsvärden		-2 282
Vid årets slut	-37 480	-37 480
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Förutbetalda kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda räntor		-
Medlemsavgifter	5 780	6 420
Datakommunikation, TV	27 767	27 719
Söderberg & Partner	9 449	43 328
Summa förutbetalda kostnader	42 996	77 467

Not 11 Fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar		
Aviserade årsavgifter	651 360	538 455
Redovisat värde vid årets slut	651 360	538 455

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskulder per 2025-12-31 är 30 173 848 kronor. Varav 28 825 000 kr avser långfristig del och resterande 1 348 848 kr avser kortfristig del.

Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående.

	<i>Amortering per kvartal</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Ränteändringsdag</i>	2025-12-31	2024-12-31
Lån 232978	35 416	4,78	2026-10-30	1 348 848	1 380 096
Lån 307671	-	3,43	2028-03-01	9 275 000	9 300 000
Lån 307672	-	3,18	2026-03-01	9 400 000	9 425 000
Lån 307673	-	3,62	2030-03-01	9 075 000	9 075 000
Lån 317075	-	2,94	2026-04-30	1 075 000	-
Summa lån				30 173 848	29 180 096

Not 13 Aviserade, ej upparbetade intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter januari 2025	285 000	242 569
Årsavgifter februari 2025	285 000	239 475
Årsavgifter mars 2025	285 000	239 475
Summa debiterade avgifter	855 000	721 519

Not 14 Upplupna kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Sophämtning/renhållning		-
El för belysning	24 610	24 516
Uppvärmning	77 645	84 230
Redovisningskostnader	10 000	10 000
Revisionsarvode	30 000	30 000
Teknisk förvaltning	3 845	-
Mobiltelefon	510	510
Lokalvård	-	5 918
Räntor	224 253	224 313
Summa upplupna kostnader	370 863	379 487

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder	32 880 000	32 880 000
Summa ställda säkerheter	32 880 000	32 880 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-08

Trosa den dag det framgår av våra elektroniska underskrifter

Christina Nielsen Gelin
Styrelseordförande

Britt-Marie Andersson
Styrelseledamot

Carl Wolpher Gelin
Styrelseledamot

Hannah Hermansson
Styrelseledamot

Anna-Karin Lindmark
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den den dag det framgår av den elektroniska underskriften
BDO Mälardalen AB

Josefine Johansson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 11:37

SENT BY OWNER:

Jenny Lecuna · 12.05.2026 10:39

DOCUMENT ID:

SkQrPwlyzg

ENVELOPE ID:

BkMHPwgJGg-SkQrPwlyzg

DOCUMENT NAME:

ÅR med datum.pdf

16 pages

SHA-512:

22347535d51bab619f239e5f76eacbad4dcd5795df2ef09
9735ffdd9846101d4fcf9a343217bfefa409b338d62bb6a
4a3c511496f4cef2a9d1f319a5e607f8ab

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Harriet Christina Nielsen nina.nielsen66@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:32 12.05.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/19) IP: 90.238.6.131
2. VILLY UNO KONRAD AND ERSSON brittmariea7@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:03 12.05.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/04/12) IP: 92.35.5.3
3. HANNAH KARIN MARIA H ERMANSSON hannah_hermansson@yahoo.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:21 12.05.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/19) IP: 185.176.96.2
4. ANNA-KARIN LINDMARK anna.karin.lindmark@fastighetsbyran.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 00:02 12.05.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/22) IP: 95.193.102.192
5. CARL ANDERS WOLPHER GELIN calle.wg@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 07:09 13.05.2026 07:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/29) IP: 185.113.98.127
6. JOSEFINE JOHANSSON Josefine.Johansson@bd o.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:37 13.05.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/01) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed