



# Årsredovisning 2025

Brf Skörda i Sjödalen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Skörda i Sjödalen med säte i Huddinge org.nr. 769633-1227 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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. 2026-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 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.     |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Susanne Avervik       | Ordförande | 2024-05-23 |            |
| Lilian Mirell Starrin | Ledamot    | 2022-12-06 | 2025-09-18 |
| Kristina Eriksson     | Ledamot    | 2022-12-06 |            |
| Marie Vogel           | Ledamot    | 2024-05-23 |            |
| Shadi Majd-Mohammadi  | Ledamot    | 2022-12-06 | 2025-05-06 |
| Amanda Wyser          | Ledamot    | 2025-05-06 |            |
| Thomas Starrin        | Suppleant  | 2024-05-23 | 2025-09-18 |
| Albin Ottosson        | Suppleant  | 2024-05-23 |            |
| Jerry Jonsson         | Suppleant  | 2025-05-06 |            |
| Björn Ejebro          | Suppleant  | 2025-05-06 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Eriksson, Susanne Avervik, Marie Vogel (fyllnadsval efter Lilian Mirell Starrin) Tomas Starrin, Albin Ottosson, Jerry Jonsson samt Björn Ejebro.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Eriksson, Susanne Avervik, Marie Vogel och Amanda Wyser.

Revisor har varit Karl-Philip Lindahl, Trygg Brf Revision AB.

Föreningen har inte haft någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +5%.

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

Styrelsen har inte beslutat eller genomfört några större underhållsåtgärder i föreningen under 2025. Diskussioner gällande gemensam el, elbilsladdare och solceller pausades 2024 och 2025 pga det ekonomiska läget.

Under 2025 har två driftmöten hållits med föreningens tekniska förvaltare Alova Fastighetsteknik AB. Med grannföreningarna Brf Odlå och Brf Sjödalsterrassen 1, har ett möte hållits.

OVK-besiktningen som påbörjades i slutet av 2023 har fortsatt med injustering, filterbyten och rengöring. 1 avvikelse 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 är spoling av spillvattenledningar planerade samt målningsarbeten i miljörum och cykelrum de kommande 5 åren. Uppskattad kostnad ca 150 000 kronor.

Därutöver har frågan om laddstolpar i garaget aktiverats i början på 2026.

## Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 181    | 76     | 45     | 127    | 213    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 13 685 | 13 763 | 13 861 | 14 241 | 14 390 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 13 943 | 14 023 | 14 122 | 14 241 | 14 390 |
| Räntekänslighet, %                     | 12     | 13     | 16     | 20     | 20     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 219    | 222    | 172    | 206    | 143    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 136  | 1 061  | 871    | 726    | 726    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 88     | 85     | 83     | 81     | 81     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 270  | 1 218  | 1 031  | 879    | 874    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 213  | 4 925  | 4 181  | 3 612  | 3 591  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 240 | -2 735 | -2 875 | -2 466 | -2 113 |
| Soliditet, %                           | 78     | 78     | 78     | 79     | 79     |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivningar, vilket i sin tur inte är likvidtetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 397 992 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 181 kr/m<sup>2</sup>.

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

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 222 430 000                | 0                                                                      | 0                         | 222 430 000                |
| Underhållsfond, kr                    | 926 959                    | 0                                                                      | 240 000                   | 1 166 959                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>223 356 959</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>240 000</b>            | <b>223 596 959</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -11 844 343                | -2 734 932                                                             | -240 000                  | -14 819 275                |
| Årets resultat, kr                    | -2 734 932                 | 2 734 932                                                              | -2 240 299                | -2 240 299                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-14 579 275</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-2 480 299</b>         | <b>-17 059 574</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>208 777 684</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-2 240 299</b>         | <b>206 537 385</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -14 579 275        |
| Årets resultat, kr                                  | -2 240 299         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -240 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                  |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-17 059 574</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-17 059 574</b> |

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 5 212 724                | 4 924 505                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 6 013                    | 79 696                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>5 218 736</b>         | <b>5 004 200</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 147 031               | -2 225 707               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -75 139                  | -111 076                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -157 525                 | -130 600                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 982 151               | -2 983 205               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-5 361 846</b>        | <b>-5 450 589</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-143 110</b>          | <b>-446 389</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 1 039                    | 3 894                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -2 098 229               | -2 292 437               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-2 097 189</b>        | <b>-2 288 543</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-2 240 299</b>        | <b>-2 734 932</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-2 240 299</b>        | <b>-2 734 932</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-2 240 299</b>        | <b>-2 734 932</b>        |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                               |        |                    |                    |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 262 700 520        | 265 678 365        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | Not 11 | 0                  | 4 306              |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>262 700 520</b> | <b>265 682 671</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>            |        | <b>262 700 520</b> | <b>265 682 671</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 5 762              | 1 793              |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 809 530            | 412 609            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 233 459            | 231 147            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 048 751</b>   | <b>645 549</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               |        | 2 784              | 2 784              |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>2 784</b>       | <b>2 784</b>       |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 051 535</b>   | <b>648 333</b>     |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>263 752 055</b> | <b>266 331 004</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                    |                    |
| Medlemsinsatser                  | 222 430 000        | 222 430 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 166 959          | 926 959            |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>223 596 959</b> | <b>223 356 959</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |                    |                    |
| Balanserat resultat              | -14 819 275        | -11 844 343        |
| Årets resultat                   | -2 240 299         | -2 734 932         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    | <b>-17 059 575</b> | <b>-14 579 275</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>206 537 385</b> | <b>208 777 684</b> |

Skulder

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1414 040 000   | 28 080 000         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>14 040 000</b>  | <b>28 080 000</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 42 180 000         | 28 460 000         |
| Leverantörsskulder                              | 115 247            | 162 933            |
| Skatteskulder                                   | 89 550             | 94 140             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 1564 224       | 56 050             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16725 649      | 700 197            |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>43 174 670</b>  | <b>29 473 320</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>57 214 670</b>  | <b>57 553 320</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>263 752 055</b> | <b>266 331 004</b> |

Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |                  |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                              | -143 110         | -446 389         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                | 2 982 151        | 2 983 205        |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | <b>2 982 151</b> | <b>2 983 205</b> |
| Erhållen ränta                                                               | 994              | 3 894            |
| Erlagd ränta                                                                 | -2 102 773       | -2 285 892       |
|                                                                              |                  |                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <b>737 262</b>   | <b>254 818</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -5 164           | -53 911          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -14 106          | -79 236          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | <b>-19 270</b>   | <b>-133 148</b>  |
|                                                                              |                  |                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | <b>717 992</b>   | <b>121 671</b>   |
|                                                                              |                  |                  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -320 000         | -400 000         |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | <b>-320 000</b>  | <b>-400 000</b>  |
|                                                                              |                  |                  |
| Årets kassaflöde                                                             | <b>397 992</b>   | <b>-278 329</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                               | <b>411 689</b>   | <b>690 018</b>   |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | <b>809 681</b>   | <b>411 689</b>   |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****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.

**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.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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:** Nytt nyckeltal från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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 %:** Nytt nyckeltal från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 4 482 771                | 4 179 192                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 98 136                   | 98 136                   |
|       | Hyror lokaler                               | 145 752                  | 143 484                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 443 070                  | 435 450                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 13 800                   | 14 238                   |
|       | Hyror övrigt                                | 20 700                   | 20 700                   |
|       | Övriga primära intäkter                     | 70 947                   | 73 935                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>5 275 176</b>         | <b>4 965 135</b>         |
|       | Hysesbortfall                               | -62 452                  | -40 630                  |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-62 452</b>           | <b>-40 630</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>5 212 724</b>         | <b>4 924 505</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                     | 0                        | 48 825                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                   | 6 013                    | 30 871                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>         | <b>6 013</b>             | <b>79 696</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                      |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning           | -611 014                 | -597 240                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                     | 0                        | -42 696                  |
|       | Reparationer                                | -92 518                  | -145 102                 |
|       | Planerat underhåll                          | 0                        | -61 980                  |
|       | El                                          | -182 662                 | -176 108                 |
|       | Uppvärmning                                 | -465 161                 | -398 172                 |
|       | Vatten                                      | -250 381                 | -335 661                 |
|       | Sophämtning                                 | -216 075                 | -213 743                 |
|       | Fastighetsförsäkring                        | -118 603                 | -90 905                  |
|       | Kabel-TV och bredband                       | -153 352                 | -152 752                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift        | -42 480                  | 37 010                   |
|       | Övriga driftkostnader                       | -14 786                  | -48 359                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                | <b>-2 147 031</b>        | <b>-2 225 707</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -1 285                   | -8 251                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -30 383                  | -44 559                  |
|       | Extern revision                                                                          | -10 200                  | -16 000                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -22 238                  | -32 525                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -7 700                   | 0                        |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | 0                        | -1 250                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -3 334                   | -8 491                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-75 139</b>           | <b>-111 076</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -120 200                 | -99 600                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -3 600                   | -1 000                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -33 725                  | -30 000                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-157 525</b>          | <b>-130 600</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -2 977 845               | -2 977 845               |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -4 306                   | -5 360                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-2 982 151</b>        | <b>-2 983 205</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 984                      | 703                      |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 55                       | 3 190                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>1 039</b>             | <b>3 894</b>             |

| Not 9  | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -2 097 148               | -2 290 565               |
|        | Övriga räntekostnader                                   | -1 081                   | -1 872                   |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-2 098 229</b>        | <b>-2 292 437</b>        |
| Not 10 | Byggnader och mark                                      | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 222 990 748              | 222 990 748              |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 58 829 252               | 59 829 252               |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>281 820 000</b>       | <b>282 820 000</b>       |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                  | -17 141 635              | -14 163 789              |
|        | Årets avskrivningar                                     | -2 977 845               | -2 977 845               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-20 119 480</b>       | <b>-17 141 635</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>261 700 520</b>       | <b>265 678 365</b>       |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                   | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                       | 105 000 000              | 108 000 000              |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                        | 3 939 000                | 4 343 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                          | 29 000 000               | 39 000 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                           | 309 000                  | 364 000                  |
|        | <i>Summa</i>                                            | <b>138 248 000</b>       | <b>151 707 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                    | 60 480 000               | 60 480 000               |
|        | Varav i eget förvar                                     | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <b>60 480 000</b>        | <b>60 480 000</b>        |

| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                |                |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                | 26 800         | 26 800         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>26 800</b>  | <b>26 800</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                |                |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -22 494        | -17 134        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -4 306         | -5 360         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-26 800</b> | <b>-22 494</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>0</b>       | <b>4 306</b>   |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                |                |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 806 897        | 408 905        |
|        | Övriga fordringar                                         | 2 633          | 3 704          |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>809 530</b> | <b>412 609</b> |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                |                |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 45             | 0              |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 233 413        | 231 147        |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>233 459</b> | <b>231 147</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SBAB Bank AB                                              | 2,75%            | 2026-11-12        | 13 860 000        | 0                           |
| SBAB Bank AB                                              | 4,13%            | 2027-03-17        | 14 040 000        | 160 000                     |
| SBAB Bank AB                                              | 4,22%            | 2026-03-17        | 14 040 000        | 160 000                     |
| SBAB Bank AB                                              | 2,75%            | 2026-03-10        | 14 280 000        | 0                           |
|                                                           |                  |                   | <b>56 220 000</b> | <b>320 000</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 13 880 000        |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 160 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 42 180 000        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 42 340 000        |                             |
| 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                        |                  |                   | 3,46%             |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                             |               |               |  |
|-----------------------------|---------------|---------------|--|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |  |
| Depositioner                | 47 400        | 47 400        |  |
| Momsskuld                   | 8 815         | 8 650         |  |
| Övriga kortfristiga skulder | 8 009         | 0             |  |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>64 224</b> | <b>56 050</b> |  |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                |                |  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|--|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 428 789        | 412 731        |  |
| Upplupna räntekostnader                                   | 2 001          | 6 545          |  |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 294 860        | 280 921        |  |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>725 649</b> | <b>700 197</b> |  |

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-17.

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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjödalen för år 2025.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skörda i Själdalen för år 2025.

### *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*

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

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

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Trygg BRF Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl  
Revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Skörda i Sjödalén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Susanne Avervik**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:46:32



**Marie Wogel**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 16:38:30



**Kristina Eriksson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:37:34



**Amanda Almgren Wyser**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:28:48



**Karl-Philip Lindahl**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 23:40:56



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Skörda i Sjödalén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Karl-Philip Lindahl**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 23:39:42



# 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.