



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Skörda i Sjödalén



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skörda i Sjödalen med säte i Huddinge org.nr. 769633-1227 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2023-10-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	76
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4032
40	garageplatser	0
<b>Totalt 135 objekt</b>		<b>4108</b>

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.
Lilian Mirell Starrin	Ordförande	2023-05-03
Kristina Eriksson	Ledamot	2023-05-03
Susanne Avervik	Ledamot	2023-05-03
Anders Claesson	Ledamot	2023-05-03
Shadi Majd Mohammadi	Ledamot	2023-05-03
Marie Wogel	Suppleant	2023-05-03
Eray Ibrahim Bicén	Suppleant	2023-05-03
Filip Frändfors	Suppleant	2023-05-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lilian Mirell Starrin, Kristina Eriksson, Susanne Avervik, Anders Claesson och Shadi Mohammadi Majd.

Revisor har varit Clas Niklasson, auktoriserad revisor med Örjan Karlsson som suppleant Grant Thornton.

Föreningen har inte haft någon valberedning.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften justerades med + 20% per 2023-01-01.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Avsättningen för föreningens underhåll skall enligt stadgarna göras i enlighet med den upprättade underhållsplanen.

Styrelsen har inte beslutat eller genomfört några större underhållsåtgärder i föreningen. Diskussioner gällande gemensam el, elbilsaddare och solceller har pausats pga det ekonomiska läget. Föreningen har tillsammans med grannföreningen Brf Odlå investerat i en grind in till innergården för att förhindra tillträde för obehöriga.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare 1 januari 2023.

Föreningen har på årsstämma i maj och extra stämma i augusti beslutat om nya stadgar som trädde i kraft i oktober 2023.

Under 2023 har fyra driftsmöten hållits med föreningens tekniska förvaltare Alova Fastighetsteknik AB. Tre möten har hållits med grannföreningarna Brf Odlå och Brf Sjödalsterrassen 1.

OVK-besiktning har genomförts i slutet av 2023. Injustering, filterbyten och rengöring kommer genomföras under första kvartalet 2024.

#### 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 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	45	127	213	206	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 861	14 241	14 390	14 712	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 122	14 241	14 390	14 712	0
Räntekänslighet, %	16	20	20	20	0
Energikostnad, kr/kvm	172	206	143	137	0
Årsavgifter, kr/kvm	871	726	726	726	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	81	81	82	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 031	879	874	863	0
Nettoomsättning, tkr	4 181	3 612	3 591	3 547	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 875	-2 466	-2 113	-2 136	0
Soliditet, %	78	79	79	78	0

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

\* Nyckeltal för 2019 har utelämnats då dessa inte återspeglar ett helt räkenskaps år vilket därav kan ge missvisande bild i relation till övriga år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror på de höga räntekostnader som samhället i helhet fått bemöta under året. Till detta skall hänsyn tas till höga avskrivningskostnader som föreningen har. Årets resultat före avskrivningar föranleder till ett positivt resultat om 108.545kr. Förändringen av likvida medel är under året negativt samtidigt har föreningen hög soliditet vilket innebär att föreningens tillgångar till större del är finansierad av eget kapital än skulder.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	222 430 000	0	0	222 430 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	583 313	0	165 626	748 939
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>223 013 313</b>	<b>0</b>	<b>165 626</b>	<b>223 178 939</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 160 321	-2 465 716	-165 626	-8 791 663
Årets resultat, kr	-2 465 716	2 465 716	-2 874 660	-2 874 660
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-8 626 037</b>	<b>0</b>	<b>-3 040 286</b>	<b>-11 666 323</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>214 387 276</b>	<b>0</b>	<b>-2 874 660</b>	<b>211 512 616</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 374 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 626 037
Årets resultat, kr	-2 874 660
Reservation till underhållsfond, kr	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 374
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-11 666 323</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>-11 666 323</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 181 007	3 608 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 369	3 151
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 235 376</b>	<b>3 611 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 140 401	-2 079 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 874	-29 740
Personalkostnader	Not 6	-110 562	-99 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 983 205	-2 988 360
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 285 043</b>	<b>-5 197 348</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 049 667</b>	<b>-1 585 723</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 195	1 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 832 188	-881 394
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 824 993</b>	<b>-879 994</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 874 660</b>	<b>-2 465 716</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 874 660</b>	<b>-2 465 716</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 874 660</b>	<b>-2 465 716</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	268 656 211	271 634 056
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	9 666	15 026
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>268 665 877</b>	<b>271 649 082</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>268 665 877</b>	<b>271 649 082</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		13 896	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	429 567	349 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 650	117 747
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>611 113</b>	<b>467 389</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		261 638	519 546
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>261 638</b>	<b>519 546</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>872 751</b>	<b>986 935</b>

### Summa Tillgångar

**269 538 628**      **272 636 017**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	222 430 000	222 430 000
Fond för yttre underhåll	748 939	583 313
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>223 178 939</b>	<b>223 013 313</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-8 791 663	-6 160 321
Årets resultat	-2 874 660	-2 465 716
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	<b>-11 666 323</b>	<b>-8 626 037</b>

**Summa Eget kapital****211 512 616**      **214 387 276****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	42 260 000	28 220 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>42 260 000</b>	<b>28 220 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 680 000	29 200 000
Leverantörsskulder		234 760	71 542
Skatteskulder		178 220	150 100
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	54 793	43 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	618 238	563 175
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>15 766 012</b>	<b>30 028 741</b>

**Summa Skulder****58 026 012**      **58 248 741****Summa Eget kapital och skulder****269 538 628**      **272 636 017**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 049 667	-1 585 723
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 983 205	2 988 360
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 983 205</b>	<b>2 988 360</b>
Erhållen ränta	7 195	1 400
Erlagd ränta	-1 832 188	-881 581
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>108 546</b>	<b>522 457</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 957	24 480
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	257 271	33 822
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>255 314</b>	<b>58 302</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>363 859</b>	<b>580 759</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-480 000	-600 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-480 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-116 141</b>	<b>-19 241</b>
Likvida medel vid årets början	806 159	825 400
Likvida medel vid årets slut	690 018	806 159

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

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

**Beskattnings**

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 511 284	2 925 948
	Hyror lokaler	134 712	119 424
	Hyror garage och parkeringsplatser	437 200	435 060
	Hyror förbrukningsbaserad	7 050	15 800
	Hyror informationsöverföring	98 136	98 136
	Hyror övrigt	18 300	18 253
	Övriga sidointäkter	62 010	40 524
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 268 692</b>	<b>3 653 145</b>
	Hyresbortfall	-87 685	-44 670
	<i>Summa</i>	<b>-87 685</b>	<b>-44 670</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 181 007</b>	<b>3 608 475</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	54 369	3 151
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>54 369</b>	<b>3 151</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokavård och samfälligheter	-463 147	-296 859
	Snö och halk-bekämpning	-61 244	-84 616
	Reparationer	-149 894	-178 884
	Planerat underhåll	-74 374	-30 584
	Försäkringsskador	-4 317	0
	EI	-182 625	-282 578
	Uppvärmning	-334 415	-334 068
	Vatten	-190 942	-231 306
	Sophämtning	-229 417	-216 261
	Fastighetsförsäkring	-80 709	-79 379
	Kabel-TV och bredband	-151 531	-142 022
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-89 110	-89 110
	Förvaltningsavtalskostnader	-115 293	-99 754
	Övriga driftkostnader	-13 384	-13 845
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 140 401</b>	<b>-2 079 265</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-662	-1 321
	Administrationskostnader	-21 530	-125
	Extern revision	-18 700	-17 813
	Konsultkostnader	0	-186
	Föreningsverksamhet	-2 363	-4 713
	Övriga förvaltningskostnader	-7 620	-5 582
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-50 874</b>	<b>-29 740</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 750	-79 450
	Löner och övriga ersättningar	0	-2 000
	Sociala avgifter	-21 812	-18 534
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-110 562</b>	<b>-99 984</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 977 845	-2 983 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 360	-5 360
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 983 205</b>	<b>-2 988 360</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 333	0
	Ränteintäkter SBAB	5 772	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	90	1 400
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>7 195</b>	<b>1 400</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 832 188	-880 677
	Övriga räntekostnader	0	-717
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 832 188</b>	<b>-881 394</b>

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	222 990 748	222 990 748
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 829 252	59 829 252
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>282 820 000</b>	<b>282 820 000</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 185 944	-8 202 944
	Årets avskrivningar	-2 977 845	-2 983 000
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 163 789</b>	<b>-11 185 944</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>268 656 211</b>	<b>271 634 056</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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	4 568 000	4 568 000
	<b>Summa</b>	<b>155 911 000</b>	<b>155 911 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 480 000	60 480 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>60 480 000</b>	<b>60 480 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	26 800	26 800
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 800</b>	<b>26 800</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 774	-6 414
	Årets avskrivningar	-5 360	-5 360
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 134</b>	<b>-11 774</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 666</b>	<b>15 026</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	428 380	286 613
	Övriga fordringar	1 187	63 029
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>429 567</b>	<b>349 642</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	1,72%	2024-03-08	14 400 000	160 000
SBAB	4,22%	2026-03-17	14 400 000	160 000
SBAB	4,13%	2027-03-17	14 400 000	160 000
SBAB	3,85%	2025-11-12	13 860 000	0
			<b>57 060 000</b>	<b>480 000</b>
Långfristig del			42 340 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			320 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 400 000	
Kortfristig del			14 720 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			480 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 920 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,48%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	39 300	35 700
Momsskuld	7 492	6 382
Övriga kortfristiga skulder	8 001	1 842
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>54 793</b>	<b>43 924</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	374 129	296 444
Övriga upplupna kostnader	244 109	266 731
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>618 238</b>	<b>563 175</b>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

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 Sjäddalen

Org.nr. 769633 - 1227

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjäddalen för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjäddalens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsen ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och



om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjöddalen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjöddalen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Skörda i Sjödalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LILIAN MIRELL STARRIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:53:31



**KRISTINA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:53:41



**ANDERS CLAESSION**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:02:09



**SHADI MOHAMMADI MAJD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 22:05:11



**SUSANNE AVERVIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:34:10



**CLAS NIKLASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:05:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Skörda i Sjödalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CLAS NIKLASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:06:53



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.