



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skörden nr 165 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skörden 11	1980	Stockholm
Skörden 4	1980	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885-1888 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 729 kvm och 13 lokaler om 457 kvm. Byggnadernas totalyta är 2186 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulla Cathrin Moberg	Ordförande
Björn Allan Carlén	Styrelseledamot
Lars Gustav Erik Nivbrant	Styrelseledamot
Samuel Janzon	Styrelseledamot

Valberedning

Egita Uzulena
Susanna Czerwinska

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Helena Fälton Björkman Auktoriserad revisor Advice Revision i Växjö AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2021 ● Nya maskiner i tvättstuga

2022 ● Dränering

2023 ● Ombyggnad och renovering av soprum. VVS arbete i pannrum. Hissunderhåll.

2024 ● Utvändig målning och renovering av fönster mot innergård inklusive tvättstugebyggnad. Hissarnas nödtelefoner utbytta till ny teknik. Hissunderhåll. Service av tvättstugans utrustning. Installation av kodlås till 2 soprum.

2025 ● Målning av balkonger. Filmning av stammar, stamspolning

Planerade underhåll

2026-2027 ● Stambyte

Avtal med leverantörer

Målning av balkonger Strandåker Fönster & Måleri

Övrig verksamhetsinformation

Förmedling av information till föreningens medlemmar har gjorts via utskick av Skördebladet samt email. 2 städdagar, vår och höst, har anordnats för gemensam skötsel av gård och fastighet. Ansvaret för kontinuerlig skötsel av gård har fördelats via upprättade sommar- respektive vinterscheman. Under året har 3 st 2:a hands uthyrningar ägt rum. Spolning och filmning (delvis) av avloppsstammarna har utförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Arbete har gjorts för att påverka föreningens utgifter. Avtalen för hiss, elinköp och städning har omförhandlats. Vidare har föreningen säkrat ned sitt nätabonnemang och därigenom sänkt nätavgifterna. Installation av el-hub i elcentralen.

Därtill har föreningen bytt revisionsbyrå till Advice Revision i Växjö AB.

Taxebaserade avgifter har ökat även i år såsom fjärrvärme, vatten, sophantering.

Månadsavgifterna höjdes med 15% från januari 2025.

Under året har vissa oförutsedda kostnader uppstått:

- I samband med nedsäkringen av föreningens nätabonnemang upptäcktes att föreningens elmätare var av ett otillåtet slag och krävde byte.
- Föreningen har under året erfarit 4 st vattenläckor.

Bindningstiden för 3 av föreningens lån löpte ut under året. De lån som löper med 90 dagars ränta har förnyats till något lägre räntesatser, men gamla lån med längre löptider har förnyats till väsentligt högre ränta vilket varit ofrånkomligt.

Förändringar i avtal

Omförhandlade avtal med Stockholm Hiss & Elteknik samt Effekt Svenska AB.

Även avtalen med Fortum för elinköp och med Ellevio för elnättjänster har ändrats.

Övriga uppgifter

Arborist har anlitats för att beskära gårdens träd under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 095 660	1 893 286	1 706 012	1 619 185
Resultat efter fin. poster	-269 257	-1 288 927	-111 083	151 461
Soliditet (%)	15	17	27	28
Yttre fond	3 593 635	4 083 163	3 505 816	2 931 465
Taxeringsvärde	87 678 000	89 219 000	89 219 000	89 219 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	529	447	383	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,2	40,5	38,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 687	5 737	5 209	5 292
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 498	4 538	4 133	4 185
Sparande / kvm totalyta, kr	111	19	70	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	32	29	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	205	161	146
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	49	35	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	286	225	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	2,88	2,36	-
Räntekänslighet (%)	10,75	12,83	13,62	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under år 2025 har föreningen råkat ut för fyra stycken vattenläckor som inte har kunnat förutses och som har förorsakat oplanerade kostnader på ca 310 000 kr.

På grund av detta har undersökningar av stammarna genomförts.

Månadsavgifterna har höjts från januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 753 900	-	-	2 753 900
Fond, yttre underhåll	4 083 163	-1 066 875	577 347	3 593 635
Balanserat resultat	-3 370 852	-222 052	-577 347	-4 170 251
Årets resultat	-1 288 927	1 288 927	-269 257	-269 257
Eget kapital	2 177 284	0	-269 257	1 908 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 592 904
Årets resultat	-269 257
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-577 347
Totalt	-4 439 508

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	248 500
Balanseras i ny räkning	-4 191 008

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 095 660	1 893 286
Övriga rörelseintäkter	3	20 555	18 276
Summa rörelseintäkter		2 116 215	1 911 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 695 163	-2 377 984
Övriga externa kostnader	9	-104 886	-151 929
Personalkostnader	10	-96 657	-149 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 808	-263 808
Summa rörelsekostnader		-2 160 515	-2 942 946
RÖRELSERESULTAT		-44 300	-1 031 384
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 110	16 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-232 067	-273 640
Summa finansiella poster		-224 957	-257 543
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-269 257	-1 288 927
ÅRETS RESULTAT		-269 257	-1 288 927

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 691 888	10 869 932
Markanläggningar	13	229 308	271 224
Maskiner och inventarier	14	18 264	62 112
Summa materiella anläggningstillgångar		10 939 460	11 203 268
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 939 460	11 203 268
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 724	-5 520
Övriga fordringar	15	1 128 840	1 373 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	60 328	48 470
Summa kortfristiga fordringar		1 195 892	1 416 393
Kassa och bank			
Kassa och bank		192 061	172 426
Summa kassa och bank		192 061	172 426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 387 953	1 588 819
SUMMA TILLGÅNGAR		12 327 414	12 792 087

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 753 900	2 753 900
Fond för yttre underhåll		3 593 635	4 083 163
Summa bundet eget kapital		6 347 535	6 837 063
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 170 251	-3 370 852
Årets resultat		-269 257	-1 288 927
Summa fritt eget kapital		-4 439 508	-4 659 779
SUMMA EGET KAPITAL		1 908 027	2 177 284
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 614 520	3 523 000
Summa långfristiga skulder		3 614 520	3 523 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 218 268	6 396 224
Leverantörsskulder		195 373	300 939
Skatteskulder		0	3 435
Övriga kortfristiga skulder		100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	391 126	391 205
Summa kortfristiga skulder		6 804 867	7 091 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 327 414	12 792 087

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-44 300	-1 031 384
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	263 808	263 808
	219 508	-767 576
Erhållen ränta	7 110	16 097
Erlagd ränta	-238 792	-263 765
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 174	-1 015 244
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 545	-38 308
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-102 255	404 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-151 974	-649 111
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-86 436	-107 436
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-86 436	892 564
ÅRETS KASSAFLÖDE	-238 410	243 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 539 147	1 295 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 300 736	1 539 147

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skörden nr 165 i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	914 856	773 396
Hysesintäkter lokaler	947 246	942 851
Deb. fastighetsskatt	104 898	105 224
Uppvärmning	85 722	61 176
Pantsättningsavgift	2 940	5 158
Överlåtelseavgift	5 292	2 746
Administrativ avgift	196	196
Andrahandsuthyrning	12 740	1 434
Vidarefakturerade kostnader	21 769	1 108
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	2 095 660	1 893 286

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 020	2 340
Övriga intäkter	1 560	4 236
Återbäring försäkringsbolag	11 975	11 700
Summa	20 555	18 276

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 696	14 342
Larm och bevakning	0	-566
Städning enligt avtal	56 944	53 536
Besiktningar	49 200	0
Hissbesiktning	4 681	4 561
Brandskydd	0	19 514
Gårdkostnader	2 249	3 316
Gemensamma utrymmen	0	1 859
Snöröjning/sandning	2 266	5 413
Serviceavtal	5 770	6 995
Serviceavtal, hissar	8 200	0
Förbrukningsmaterial	1 620	3 236
Summa	137 626	112 206

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	7 728
Dörrar och lås/porttele	4 276	52 254
VVS	35 343	0
Ventilation	0	38 994
Elinstallationer	31 384	0
Hissar	26 422	130 246
Mark/gård/utemiljö	6 788	0
Vattenskada	140 366	0
Summa	244 578	229 222

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	248 500	1 014 375
Tvättstuga	0	0
Underhåll av byggnad	0	0
Sophantering/återvinning	0	52 500
Summa	248 500	1 066 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	61 277	70 311
Uppvärmning	388 736	447 825
Vatten	101 037	106 358
Sophämtning/renhållning	35 981	82 331
Grovsopor	52 502	40 390
Summa	639 533	747 215

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 786	19 601
Självrisk	166 000	0
Kabel-TV	28 068	20 985
Bredband	38 640	32 200
Fastighetsskatt	136 432	149 680
Summa	424 926	222 466

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 557
Juridiska åtgärder	2 719	0
Inkassokostnader	925	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	56 000
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	0
Styrelseomkostnader	315	0
Föreningskostnader	1 642	2 368
Förvaltningsarvode enl avtal	56 004	53 748
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	1 764	5 160
Administration	7 555	3 940
Konsultkostnader	3 989	27 150
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Summa	104 886	151 929

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	72 831	112 833
Arbetsgivaravgifter	23 826	36 392
Summa	96 657	149 225

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	232 067	272 666
Dröjsmålsränta	0	974
Summa	232 067	273 640

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 655 575	16 655 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 655 575	16 655 575
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 785 643	-5 607 599
Årets avskrivning	-178 044	-178 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 963 687	-5 785 643
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 691 888	10 869 932
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 786 000</i>	<i>4 786 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 400 000	29 819 000
Taxeringsvärde mark	52 278 000	59 400 000
Summa	87 678 000	89 219 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	838 272	838 272
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	838 272	838 272
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-567 048	-525 132
Årets avskrivning	-41 916	-41 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-608 964	-567 048
Utgående restvärde enligt plan	229 308	271 224

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 132	313 132
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 132	313 132
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-251 019	-207 171
Årets avskrivning	-43 848	-43 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-294 867	-251 019
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 264	62 112

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 352	6 722
Skattefordringar	9 813	0
Transaktionskonto	269 761	301 103
Borgo räntekonto	838 915	1 065 618
Summa	1 128 840	1 373 443

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 877	0
Förutbet försäkr premier	37 105	35 013
Förutbet kabel-TV	7 136	7 017
Förutbet bredband	6 440	6 440
Upplupna intäkter	1 770	0
Summa	60 328	48 470

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-02	3,07 %	108 202	150 202
Handelsbanken	2026-03-30	2,50 %	216 566	219 002
Handelsbanken	2026-04-30	1,06 %	600 000	600 000
Handelsbanken	2026-06-01	1,08 %	1 184 500	1 184 500
Handelsbanken	2026-06-01	1,08 %	1 184 500	1 184 500
Handelsbanken	2026-01-30	3,10 %	1 378 500	1 396 500
Handelsbanken	2027-03-01	3,09 %	2 467 120	2 467 120
Handelsbanken	2026-06-30	0,97 %	554 000	554 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,72 %	1 159 400	1 163 400
Handelsbanken	2026-02-20	2,87 %	980 000	1 000 000
Summa			9 832 788	9 919 224
Varav kortfristig del			6 218 268	6 396 224

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 470 608 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 301	248
Uppl kostn el	3 784	5 577
Uppl kostnad Värme	51 792	53 204
Uppl kostnad Extern revisor	21 432	35 263
Uppl kostn räntor	28 741	35 466
Uppl kostn vatten	14 045	15 641
Uppl kostnad Sophämtning	5 387	12 367
Uppl kostnad arvoden	46 664	40 833
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 662	12 830
Förutbet hyror/avgifter	200 318	179 776
Summa	391 126	391 205

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 204 000	11 204 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att from 1 januari 2026 höja månadsavgiften med 25% med anledning av kommande stambyte samt ökade taxebaserade avgifter och högre räntekostnader vid förlängning av gamla, bundna lån. Omläggning av redovisningsregelverket kommer att göras under 2026, från tidigare K2 till K3, vilket kommer att medföra högre kostnader.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Ulla Cathrin Moberg
Ordförande

Björn Allan Carlén
Styrelseledamot

Lars Gustav Erik Nivbrant
Styrelseledamot

Samuel Janzon
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Advice Revision i Växjö AB
Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.02.2026 16:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.02.2026 16:27

DOCUMENT ID:

Bygl6xUd-e

ENVELOPE ID:

rkJLaxLu-g-Bygl6xUd-e

DOCUMENT NAME:

Brf Skörden nr 165 i Stockholm, 716417-4448 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

1c473463ee1eaf2a477d3f9d58977ef6f622bf1f93653cee8af0e945f47d4059504d501530300ffff874e786726b48e687f81cbad851e8d943902f9ea7477a9

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulla Cathrin Moberg cathrin.moberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 17:44 20.02.2026 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.222.151
2. LARS GUSTAV ERIK NIVB RANT styrelsenskorden@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 18:13 20.02.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.222.246
3. SVEN SAMUEL JANZON samuel.janzon@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 21:33 20.02.2026 21:28	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.218.244
4. Björn Allan Carlén bjorn.carlen@konj.se	 Signed Authenticated	27.02.2026 16:15 27.02.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.3.99
5. MARIA HELENA FÄLTON BJÖRKMAN helena.bjorkman@advicer evision.se	 Signed Authenticated	27.02.2026 16:32 27.02.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 62.182.223.229

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skörden nr 165 i Stockholm

Org.nr 716417-4448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skörden nr 165 i Stockholm för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Skörden nr 165 i Stockholm för räkenskapsåret 2025 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 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.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelser 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.

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Advice Revision i Växjö AB

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.02.2026 16:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.02.2026 16:27

DOCUMENT ID:

HJZ1L6L8dbg

ENVELOPE ID:

SJxJI6l8OZx-HJZ1L6l8dbg

DOCUMENT NAME:

Brf Skörden nr 165 i Stockholm RB 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

46ec9a1e0519e58056d55a3b3e4644913b2d1fc3defe93
a878301b4f27ff643f28707acb4261c69b8cedaad06cc3e
e7f79d05c1c700103ed5470e4b71ac40319

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA HELENA FÄLTON BJÖRKMAN	Signed	27.02.2026 16:31	eID	Swedish BankID
helena.bjorkman@advicer evision.se	Authenticated	27.02.2026 16:31	Low	IP: 62.182.223.229

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed