



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skörden nr 165 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

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.

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 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 1 733 kvm och 12 lokaler om 457 kvm. Byggnadernas totalyta är 2184 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Jesper Victorsson | Ordförande |
| Anna-Susanna Czerwinska | Styrelseledamot |
| Emma Ida Hedvig Ekaremål | Styrelseledamot |
| Ulla Cathrin Moberg | Styrelseledamot |

Valberedning

Egita Uzulena
Therese Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karolina Lövström Auktoriserad revisor
Fredrik Lundqvist Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Ombyggnad och renovering av soprum. VVS arbete i pannrum. Hissunderhåll.
- 2022 ● Dränering - Utfört men inte enligt offert och därför har vi bestridit fakturan.
- 2021 ● Nya maskiner i tvättstuga

Planerade underhåll

- 2024 ● Utvändig målning av fönster
Målning av balkonger

Övrig verksamhetsinformation

Förmedling av information till föreningens medlemmar har gjorts via utskick av Skördebladet.

2 städdagar, vår och höst, har anordnats för gemensam skötsel av gård och fastighet.

Av brandrisk- och säkerhetsskäl så har röjning av vindarna genomförts.

Under året har 3 st 2:a hands uthyrningar ägt rum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bindningstiden för 4 av föreningens banklån löpte ut under året. De förnyades till väsentligt högre ränta på grund av det allmänna ränteläget.

Alla taxebaserade avgifter för föreningen har höjts kraftigt.

Efter åtskilliga år med oförändrad månadsavgift och samtidigt ökade kostnader samt högre ränteläge togs därför beslut om att genomföra en höjning i början av 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 706 012 | 1 619 185 | 1 571 215 | 1 498 851 |
| Resultat efter fin. poster | -111 083 | 151 461 | 21 785 | -315 751 |
| Soliditet (%) | 27 | 28 | 26 | 26 |
| Yttre fond | 3 505 816 | 2 931 465 | 2 763 835 | 2 668 676 |
| Taxeringsvärde | 89 219 000 | 89 219 000 | 81 510 000 | 81 510 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 383 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 38,7 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 209 | 5 292 | 5 395 | 5 490 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 4 133 | 4 185 | 4 266 | 4 341 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 70 | 190 | 158 | 177 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 29 | 33 | 23 | 20 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 161 | 146 | 146 | 115 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 35 | 28 | 30 | 23 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 225 | 206 | 199 | 158 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,36 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 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

Föreningen hade tre lån med låg ränta som nu har löpt ut och ersatts med lån med högre ränta. Även taxebaserade kostnader som vatten och uppvärmning ökade kraftigt under 2023. För att kompensera höjningen av räntekostnaderna beslutades det att höja medlemsavgiften med 20%, vilket genomfördes i mars 2024. Föreningen undersöker också hyresgästernas avtal och planerar att höja deras hyror. Eventuella framtida kostnader för renoveringar kommer sannolikt att finansieras genom nya lån under den kommande tiden.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser | 2 753 900 | - | - | 2 753 900 |
| Fond, yttre underhåll | 2 931 465 | - | 574 351 | 3 505 816 |
| Balanserat resultat | -2 259 532 | 151 461 | -574 351 | -2 682 422 |
| Årets resultat | 151 461 | -151 461 | -111 083 | -111 083 |
| Eget kapital | 3 577 294 | 0 | -111 083 | 3 466 211 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 108 071 |
| Årets resultat | -111 083 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -574 351 |
| Totalt | -2 793 505 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -2 793 505 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 706 012 | 1 619 185 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 5 446 | 19 756 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 711 458 | 1 638 941 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 138 275 | -923 647 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -131 981 | -92 656 |
| Personalkostnader | 9 | -88 990 | -90 425 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -263 808 | -263 804 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 623 053 | -1 370 532 |
| RÖRELSERESULTAT | | 88 404 | 268 409 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 14 919 | 2 965 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -214 406 | -119 913 |
| Summa finansiella poster | | -199 487 | -116 948 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -111 083 | 151 461 |
| ÅRETS RESULTAT | | -111 083 | 151 461 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 11 047 976 | 11 226 020 |
| Markanläggningar | 12 | 313 140 | 355 056 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 105 960 | 149 808 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 11 467 076 | 11 730 884 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 11 467 076 | 11 730 884 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 3 721 | 15 362 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 151 864 | 1 061 960 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 155 585 | 1 077 322 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 151 473 | 132 362 |
| Summa kassa och bank | | 151 473 | 132 362 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 307 058 | 1 209 684 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 12 774 134 | 12 940 568 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 753 900 | 2 753 900 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 505 816 | 2 931 465 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 259 716 | 5 685 365 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 682 422 | -2 259 532 |
| Årets resultat | | -111 083 | 151 461 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 793 505 | -2 108 071 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 3 466 211 | 3 577 294 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 3 892 204 | 3 978 640 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 892 204 | 3 978 640 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 5 134 456 | 5 160 806 |
| Leverantörsskulder | | 99 737 | 57 048 |
| Skatteskulder | | 2 492 | 882 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 076 | 2 076 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 176 958 | 163 822 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 415 719 | 5 384 634 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 12 774 134 | 12 940 568 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 88 404 | 268 409 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 263 808 | 263 804 |
| | 352 212 | 532 212 |
| Erhållen ränta | 14 919 | 2 965 |
| Erlagd ränta | -201 280 | -116 753 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 165 851 | 418 425 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 7 692 | -11 071 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 44 309 | -8 242 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 217 852 | 399 112 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 10 421 | 0 |
| Amortering av lån | -123 207 | -177 136 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -112 786 | -177 136 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 105 066 | 221 976 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 190 628 | 968 652 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 295 694 | 1 190 628 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skörden nr 165 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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:

| | |
|--------------------------|-------|
| Markanläggningar | 5 % |
| Maskiner och inventarier | 20 % |
| Byggnad | 1,5 % |

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 1 589 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

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 662 916 | 662 916 |
| Hysesintäkter lokaler | 867 245 | 891 700 |
| Deb. fastighetsskatt | 105 224 | 0 |
| Vatten | 0 | 61 176 |
| Uppvärmning | 61 176 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 4 200 | 3 381 |
| Överlåtelseavgift | 5 252 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -2 | 12 |
| Summa | 1 706 012 | 1 619 185 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Elstöd | 8 248 | 0 |
| Övriga intäkter | -2 802 | 7 122 |
| Försäkringsersättning | 0 | 12 634 |
| Summa | 5 446 | 19 756 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 8 813 | 0 |
| Larm och bevakning | 566 | 0 |
| Städning enligt avtal | 54 732 | 52 428 |
| Hissbesiktning | 8 294 | 0 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 2 628 |
| Myndighetstillsyn | 1 280 | 0 |
| Gårdkostnader | 0 | 517 |
| Gemensamma utrymmen | 300 | 0 |
| Sophantering | 8 138 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 12 651 | 5 573 |
| Serviceavtal | 3 144 | 8 020 |
| Förbrukningsmaterial | 2 310 | 0 |
| Summa | 100 228 | 69 166 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Huskropp utvändigt | 27 731 | 0 |
| Tvättstuga | 2 448 | 5 188 |
| Trapphus/port/entr | 10 075 | 14 737 |
| Dörrar och lås/porttele | 10 351 | 6 603 |
| VVS | 28 215 | 7 216 |
| Hissar | 84 003 | 19 700 |
| Summa | 162 823 | 53 444 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 63 590 | 71 182 |
| Uppvärmning | 352 527 | 319 027 |
| Vatten | 75 681 | 60 538 |
| Sophämtning/renhållning | 85 531 | 87 244 |
| Grovsopor | 31 284 | 0 |
| Summa | 608 613 | 537 991 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 48 896 | 44 861 |
| Kabel-TV | 27 463 | 26 643 |
| Bredband | 41 515 | 45 690 |
| Fastighetsskatt | 148 737 | 147 127 |
| Korr. fastighetsskatt | 0 | -1 274 |
| Summa | 266 611 | 263 047 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Kreditupplysning | 2 632 | 313 |
| Inkassokostnader | 1 638 | 1 023 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 55 975 | 29 468 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 1 964 |
| Föreningskostnader | 3 127 | 450 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 51 576 | 50 124 |
| Överlåtelsekostnad | 9 190 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 6 304 | 0 |
| Administration | 801 | 9 314 |
| Konsultkostnader | 738 | 0 |
| Summa | 131 981 | 92 656 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 67 000 | 67 000 |
| Revisionsarvode arvoderad | 0 | 3 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 21 990 | 20 425 |
| Summa | 88 990 | 90 425 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 214 249 | 119 800 |
| Dröjsmålsränta | 12 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 95 | 113 |
| Övriga finansiella kostnader | 50 | 0 |
| Summa | 214 406 | 119 913 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 16 655 575 | 16 655 575 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 16 655 575 | 16 655 575 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 429 555 | -5 251 511 |
| Årets avskrivning | -178 044 | -178 044 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 607 599 | -5 429 555 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 11 047 976 | 11 226 020 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>4 786 000</i> | <i>4 786 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 29 819 000 | 29 819 000 |
| Taxeringsvärde mark | 59 400 000 | 59 400 000 |
| Summa | 89 219 000 | 89 219 000 |

| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 838 272 | 838 272 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 838 272 | 838 272 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -483 216 | -441 302 |
| Årets avskrivning | -41 916 | -41 914 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -525 132 | -483 216 |
| Utgående restvärde enligt plan | 313 140 | 355 056 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 313 132 | 313 132 |
| Utgående anskaffningsvärde | 313 132 | 313 132 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -163 323 | -119 477 |
| Avskrivningar | -43 848 | -43 846 |
| Utgående avskrivning | -207 171 | -163 323 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 105 960 | 149 808 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 3 954 | 3 694 |
| Klientmedel | 0 | 233 250 |
| Avräkning övrigt | 3 689 | 0 |
| Transaktionskonto | 169 546 | 0 |
| Borgo räntekonto | 974 675 | 825 016 |
| Summa | 1 151 864 | 1 061 960 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2025-03-01 | 1,05 % | 234 202 | 318 202 |
| Handelsbanken | 2025-12-30 | 1,17 % | 221 438 | 223 874 |
| 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 | 2024-01-30 | 4,75 % | 1 414 500 | 1 432 500 |
| Handelsbanken | 2024-03-01 | 4,65 % | 2 467 120 | 2 467 120 |
| Handelsbanken | 2026-06-30 | 0,97 % | 554 000 | 554 000 |
| Handelsbanken | 2024-04-02 | 4,69 % | 1 166 400 | 1 174 750 |
| Summa | | | 9 026 660 | 9 139 446 |
| Varav kortfristig del | | | 5 134 456 | 5 160 806 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 670 278 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor | 25 591 | 12 465 |
| Förutbet hyror/avgifter | 151 367 | 151 357 |
| Summa | 176 958 | 163 822 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 11 204 000 | 11 204 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna-Susanna Czerwinska
Styrelseledamot

Emma Ida Hedvig Ekaremål
Styrelseledamot

Jesper Victorsson
Ordförande

Ulla Cathrin Moberg
Styrelseledamot

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

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Fredrik Lundqvist
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 20:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.05.2024 10:06

DOCUMENT ID:

Sygfx80F7A

ENVELOPE ID:

S1GKG8RYX0-Sygfx80F7A

DOCUMENT NAME:

Brf Skörden nr 165 i Stockholm, 716417-4448 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Emma Ida Hedvig Ekare mål emma.ekaremal@hotmail.com | Signed Authenticated | 21.05.2024 10:14 21.05.2024 10:11 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1991/04/19) IP: 217.211.94.158 |
| 2. Ulla Cathrin Moberg cathrin.moberg@gmail.com | Signed Authenticated | 21.05.2024 10:17 21.05.2024 10:16 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1960/03/01) IP: 78.82.220.95 |
| 3. JESPER VICTORSSON jesper.victorsson@gmail.com | Signed Authenticated | 21.05.2024 16:22 21.05.2024 16:22 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1993/02/09) IP: 78.82.219.170 |
| 4. ANNA-SUSANNA CZERWINSKA s.czerwinska@hotmail.com | Signed Authenticated | 21.05.2024 17:18 21.05.2024 17:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1986/06/16) IP: 83.185.245.46 |
| 5. FREDRIK LUNDQVIST fredriklundqvist55@gmail.com | Signed Authenticated | 21.05.2024 18:37 21.05.2024 18:35 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1975/05/01) IP: 104.28.31.64 |
| 6. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se | Signed Authenticated | 21.05.2024 20:01 21.05.2024 19:54 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 81.225.160.35 |

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skörden nr 165 i Stockholm för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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 uppger, 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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skörden nr 165 i Stockholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2022 har inte hållits inom sex månader efter räkenskapsårets utgång enligt 6 kap. 9§ lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm enligt digital signering den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Fredrik Lundqvist
Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.05.2024 21:36

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 21.05.2024 10:06

DOCUMENT ID:
B1fLz80F70

ENVELOPE ID:
rJWyzI0YmC-B1fLz80F70

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse- Skörden 165.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se | Signed Authenticated | 21.05.2024 20:00 21.05.2024 19:59 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 81.225.160.35 |
| 2. FREDRIK LUNDQVIST fredriklundqvist55@gmail.com | Signed Authenticated | 21.05.2024 21:36 21.05.2024 18:33 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1975/05/01) IP: 104.28.31.63 |

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