

Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Skörden 2 i Stockholm

769604-0299



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skörden 2 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-05. Stadgar registrerades 2023-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skörden 2	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 261 kvm och 2 lokaler om 252 kvm. Byggnadernas totalyta är 1509 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann Carlbrand	Ordförande
Johanna Friberg	Styrelseledamot
Lars Anders Holmgren	Styrelseledamot
Marianne Cervin	Styrelseledamot
Marie Berglind Finn	Styrelseledamot
Sigrid Anette Råström Carlsson	Styrelseledamot

Valberedning

Anders Lindberg
Simon Svederberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening.

Revisorer

Adnin Ali Revisor
Fredrik Hedström Olander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Omdragning av el för fläkt till lght 9 så att den liksom alla andra fläktar går på fastighetselen.
Genomgång och förbättring av elsystemet så att vi uppfyller myndighetskrav.
Förbättring av ventilationen till butikslokalerna.
Komplettering av taksäkerheten så att den uppfyller myndighetskraven.
Byte av kallmangel
- 2023** ● Gathusets fönster i trapphuset målades om.
Elförsörjningen till värme och fläktar i för lägenhet 12 och 13 drogs om så att fastigheten bekostar den på samma sätt som för övriga lägenheter..
Rökgasfläkten över lägenhet 12 byttes ut.
Cirkulationspump mm byttes i lägenhet 12 (servar även delar av lägenhet 9 & 11).
- 2022** ● Byte av en av två torktumlare
Byte av den andra av två tvättmaskiner
- 2021** ● Målning av cykel- och soprum samt de av gathusets fönster och balkongdörrar mot gården som var i behov. Byte av en av två tvättmaskiner.
- 2020** ● Målning av trappuppgångarna i samma stil som entrén.
- 2019** ● Relining av avloppsstammar.
En av två torktumlare byttes ut
- 2018** ● Entrén målades om och porten renoverades och målades. Dessutom målades alla gathusets fönster mot gatan.
- 2016** ● Avloppsrören i källaren byttes ut. Genom installation av slingventiler förbättrades värmesystemet så att man bättre kan justera in det. Översyn av alla stamventiler gjordes vilket resulterade i att vissa byttes ut och andra åtgärdades för att få optimal funktion. Dessutom justerades flödet och värmekurvan in.
- 2015** ● En av föreningens takfläktar byttes ut. Ventilation i källarförråd under soprummet och pannrummet installerades. Gathusets fönster och karmar mot gården målades om. Taksäkerheten på taket till gathuset förbättrades för att uppfylla gällande krav.
- 2014** ● Expansionskärl för värmesystemet samt grundvattenpump byttes ut. Ventilationen i tvättstugan byggdes om.

- 2011** ● Genomgripande renovering av gården som innebar omfattande markarbete med dränering och fuktspärrar mot grunden samt ny ytbeläggning.
- 2010-2011** ● Gårdshusets fasad mot Hjärnegartan renoverades och fönster i fasaden på våning 1-3 byttes.
- 2007** ● Gathusets råvindar såldes till BLT projektering AB och byggdes om till bostäder varvid 2 nya lägenheter tillkom. De två lägenheterna som angränsade till gårdsvinden utökades. I samband med denna ombyggnad renoverades tak, trapphus, hisskorg och hissmaskineri mm. En ny värmeväxlare installerades och samtliga lägenheter fick säkerhetsdörrar när och trapphuset målades i tidstypisk stil.
- 2005** ● Gathusets putsade fasad mot gården målades.
- 2004** ● Bygglov för balkongbyggen inhämtades och byggandet upphandlades varvid 9 bostadsrättsinnehavare lät bygga balkonger.
- 2002** ● Gathuset fick bullerdämpande fönster, en hyreslägenhet renoverades och såldes som bostadsrätt, tvättstugans maskinpark utökades.

Planerade underhåll

- 2025** ● Börja en justering av vårt ett-rörs värmesystem till två-rörs. Första steget blir i gårdshuset så att man även löser problemet med sammankopplade värmesystem för tre lägenheter.
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Akuta fel dygnet runt	BK Fastighetservice
Bredband	Telenor Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Mälarenergi & Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice & larm	Hissgruppen
Inspektion av hiss	Inspekta
Inspektion av röklucka	Brandsäkra
Kabel-TV	Tele2
Service & funktionskontroll av fläktar	Aircano
Service & funktionskontroll av värmesystemet	AB Energiekonomi
Service och funktionskontroll av takvärmeanläggning	Ce-Ce Elservice AB
Service porttelefon & inpasseringssystem	Låsborgen
Städning av trapphus	Strykfritt AB
Taskottning	DM Tak
Vatten och avlopp, avfallshämtning	Stockholm Vatten och avfall
ADAM - Periodisk elsäkerhet	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat höja avgifterna med 21% from februari 2025 för att täcka bidraget till det slitage som krävs för underhåll kommande 50 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 16%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt leverantör av städningen eftersom vi upplevde att den försämrats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 311 426	1 183 013	1 089 032	1 063 932
Resultat efter fin. poster	-26 152	-56 453	-162 286	-88 563
Soliditet (%)	81	81	81	79
Yttre fond	1 057 450	920 200	740 680	558 969
Taxeringsvärde	63 069 000	63 069 000	63 069 000	55 724 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	551	478	451	437
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,0	48,9	52,2	51,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 491	2 540	2 589	2 956
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 082	2 123	2 158	2 463
Sparande per kvm totalyta, kr	111	174	77	131
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	46	55	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	159	140	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	25	20	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	229	216	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	1,22	3,01	1,63
Räntekänslighet (%)	4,52	5,32	5,74	6,77

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	16 814 825	-	-	16 814 825
Upplåtelseavgifter	1 600 000	-	-	1 600 000
Fond, yttre underhåll	920 200	-	137 250	1 057 450
Balanserat resultat	-3 936 856	-56 453	-137 250	-4 130 559
Årets resultat	-56 453	56 453	-26 152	-26 152
Eget kapital	15 341 717	0	-26 152	15 315 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 130 559
Årets resultat	-26 152
Totalt	-4 156 710

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	263 220
Balanseras i ny räkning	-4 419 930
	-4 156 710

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 311 426	1 183 013
Övriga rörelseintäkter	3	-1	49 828
Summa rörelseintäkter		1 311 425	1 232 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-940 105	-964 506
Övriga externa kostnader	9	-114 123	-106 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 713	-193 210
Summa rörelsekostnader		-1 247 941	-1 264 357
RÖRELSERESULTAT		63 484	-31 516
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 487	14 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-101 122	-39 478
Summa finansiella poster		-89 635	-24 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 152	-56 453
ÅRETS RESULTAT		-26 152	-56 453

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	17 730 727	17 923 684
Maskiner och inventarier	12	29 428	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 760 155	17 923 684
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 760 155	17 923 684
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	531 012	534 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 022	70 904
Summa kortfristiga fordringar		631 034	605 171
Kassa och bank			
Kassa och bank		414 363	407 873
Summa kassa och bank		414 363	407 873
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 045 397	1 013 044
SUMMA TILLGÅNGAR		18 805 553	18 936 728

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 414 825	18 414 825
Fond för yttre underhåll		1 057 450	920 200
Summa bundet eget kapital		19 472 275	19 335 025
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 130 559	-3 936 856
Årets resultat		-26 152	-56 453
Summa fritt eget kapital		-4 156 710	-3 993 309
SUMMA EGET KAPITAL		15 315 565	15 341 717
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 141 750	1 325 550
Summa långfristiga skulder		3 141 750	1 325 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1 878 000
Leverantörsskulder		44 501	105 083
Skatteskulder		4 738	6 934
Övriga kortfristiga skulder		97 104	91 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	201 894	187 751
Summa kortfristiga skulder		348 238	2 269 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 805 553	18 936 728

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	63 484	-31 516
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	193 713	193 210
	257 197	161 694
Erhållen ränta	11 487	14 541
Erlagd ränta	-93 497	-34 707
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 187	141 528
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	56 745	-57 475
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50 849	-21 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 083	62 654
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 184	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-8 040	-10 247
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 225	-10 247
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	15 450
Amortering av lån	-61 800	-77 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-61 800	-61 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	81 058	-9 392
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	730 713	740 106
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	811 771	730 713

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skörden 2 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.

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 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	646 656	557 436
Hysesintäkter, lokaler	616 728	582 756
Kabel-TV/Bredband	47 944	45 084
Intäktsreduktion	0	-2 263
Övriga intäkter	98	0
Summa	1 311 426	1 183 013

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-7
Elprisstöd	0	12 006
Försäkringsersättning	0	37 829
Summa	-1	49 828

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	20 028	16 414
Städning	42 037	39 262
Övrigt	5 184	0
Besiktning och service	168 751	97 028
Trädgårdsarbete	2 712	3 393
Snöskottning	71 547	89 663
Summa	310 258	245 760

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	393	9 681
Bostäder	0	4 812
Tvättstuga	2 369	0
Källarutrymmen	0	8 172
Dörrar och lås/porttele	14 030	0
Övriga gemensamma utrymmen	972	0
VA	2 872	2 558
Ventilation	0	37 417
El	11 605	0
Hissar	2 158	2 098
Tak	9 605	0
Gård/markytor	2 751	0
Summa	46 756	64 737

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	16 127
Trapphus/port/entré	0	73 589
El	0	36 254
Summa	0	125 970

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	58 603	69 049
Uppvärmning	271 381	239 331
Vatten	52 472	37 731
Sophämtning	20 382	15 750
Summa	402 838	361 861

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 485	39 891
Kabel-TV	24 740	24 728
Bredband	22 931	22 212
Arvode teknisk förvaltning	9 217	0
Fastighetsskatt	79 880	79 347
Summa	180 253	166 178

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	28 205	32 205
Förbrukningsmaterial	10 415	125
Revisionsarvoden	20 431	22 607
Ekonomisk förvaltning	55 072	51 704
Summa	114 123	106 641

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	101 122	39 478
Summa	101 122	39 478

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 200 928	21 200 928
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 200 928	21 200 928
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 277 243	-3 084 259
Årets avskrivning	-192 957	-192 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 470 201	-3 277 243
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 730 727	17 923 684
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 882 448</i>	<i>7 882 448</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 119 000	21 119 000
Taxeringsvärde mark	41 950 000	41 950 000
Summa	63 069 000	63 069 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 214	115 214
Inköp	30 184	0
Utgående anskaffningsvärde	145 398	115 214
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 214	-114 988
Avskrivningar	-756	-226
Utgående avskrivning	-115 970	-115 214
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 428	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 469	20 063
Övriga fordringar	0	86 269
Nabo Klientmedelskonto	255 120	212 553
Borgo	255 423	215 383
Summa	531 012	534 268

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 098	2 201
Försäkringspremier	45 357	43 606
Kabel-TV	6 186	6 185
Bredband	4 193	3 941
Förvaltning	15 188	14 971
Summa	100 022	70 904

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	113 135	105 095
Summa	113 135	105 095

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,90 %	1 878 000	1 878 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,63 %	1 263 750	1 325 550
Summa			3 141 750	3 203 550
Varav kortfristig del			0	1 878 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 141 750 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 066	2 704
Fastighetsskötsel	2 404	0
Städning	3 995	3 773
El	6 927	7 068
Uppvärmning	36 216	36 555
Utgiftsräntor	12 496	4 871
Vatten	8 322	6 301
Förutbetalda avgifter/hyror	110 028	109 039
Beräknat revisionsarvode	17 441	17 441
Summa	201 894	187 751

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

5 400 000

2023-12-31

5 400 000

Underskrifter

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

Stockholm

Ann Carlbrand
Ordförande

Johanna Friberg
Styrelseledamot

Lars Anders Holmgren
Styrelseledamot

Marianne Cervin
Styrelseledamot

Marie Berglind Finn
Styrelseledamot

Sigrid Anette Råström Carlsson
Styrelseledamot

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

Adnin Ali
Revisor

Fredrik Hedström Olander
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 09:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2025 03:10

DOCUMENT ID:

rJGsiPPTyg

ENVELOPE ID:

r1bsoDvake-rJGsiPPTyg

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Skörden 2 i Stockholm, 769604-0299 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE BERGLIND FINN marie.b.finn@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 07:35 31.03.2025 07:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.219.232
2. JOHANNA FRIBERG johannafriberg.sthlm@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 10:08 31.03.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.145
3. Lars Anders Holmgren kodord@me.com	Signed Authenticated	31.03.2025 12:51 31.03.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.217.224
4. Siv Marianne Cervin macer15@outlook.com	Signed Authenticated	31.03.2025 16:08 31.03.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.120.175
5. Sigrid Anette Råström Carlsson anette.rastrom@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 14:04 07.04.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.53.253
6. ANN CARLBRAND ann.carbrand@telia.com	Signed Authenticated	14.04.2025 10:31 14.04.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.116.4
7. Fredrik Hedström Olander fredrik@hugo-sthlm.com	Signed Authenticated	14.04.2025 10:52 14.04.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.68
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	30.04.2025 09:11 14.04.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

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

Custom events

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

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 HSB Brf Skörden 2 i Stockholm, org.nr. 769604-0299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skörden 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skörden 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorns 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Hedström Olander
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 09:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2025 03:10

DOCUMENT ID:

S1QiovDpyg

ENVELOPE ID:

rklWiiwP6kg-S1QiovDpyg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fredrik Hedström Olander fredrik@hugo-sthlm.com	Signed Authenticated	14.04.2025 10:44 14.04.2025 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.68
2. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	30.04.2025 09:10 30.04.2025 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

* 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