

Årsredovisning 2025

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 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. 5
Flerårsöversikt	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. 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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skörden 2	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 1 509 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann Carlbrand	Ordförande
August Dahl	Styrelseledamot
Eva Kallsjö	Styrelseledamot
Lars Anders Holmgren	Styrelseledamot
Marie Berglind Finn	Styrelseledamot

Valberedning

Anders Lindberg, ordförande

Anette Råström

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Hedström Olander Revisor
Per Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2002** ● Gathuset fick bullerdämpande fönster, en hyreslägenhet renoverades och såldes som bostadsrätt, tvättstugans maskinpark utökades.
- 2004** ● Bygglov för balkongbyggen inhämtades och byggandet upphandlades varvid 9 bostadsrättsinnehavare lät bygga balkonger.
- 2005** ● Gathusets putsade fasad mot gården målades.
- 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.
- 2010-2011** ● Gårdshusets fasad mot Hjärnegatan renoverades och fönster i fasaden på våning 1-3 byttes.
- 2011** ● Genomgripande renovering av gården som innebar omfattande markarbete med dränering och fuktspärrar mot grunden samt ny ytbeläggning.
- 2014** ● Expansionskärl för värmesystemet samt grundvattenpump byttes ut. Ventilationen i tvättstugan byggdes om.
- 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.
- 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.
- 2018** ● Entrén målades om och porten renoverades och målades. Dessutom målades alla gathusets fönster mot gatan.
- 2019** ● Relining av avloppsstammar.
En av två torktumlare byttes ut
- 2020** ● Målning av trappuppgångarna i samma stil som entrén.

- 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.
- 2022** ● Byte av en av två torktumlare
Byte av den andra av två tvättmaskiner
- 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).
- 2024** ● Byte av kallmangel
Omdragning av el för fläkt till lgh 9 så att den liksom alla andra fläktar går på fastighetselen.
Förbättring av ventilationen till butikslokalerna.
Komplettering av taksäkerheten så att den uppfyller myndighetskraven.
Genomgång och förbättring av elsystemet så att vi uppfyller myndighetskrav.
- 2025** ● Dragit ny stam för värmesystemet till lgh 3 och 6
Bytt en brandgasfläkt
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026** ● Fortsätta förbättra värmen i lgh 9, 11 och 12

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna med 21% from februari för att täcka höjning av fjärrvärme, el mm och för att sparandet i stort ska täcka planerat underhåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 21%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 446 285	1 311 426	1 183 013	1 089 032
Resultat efter fin. poster	431 147	-26 152	-56 453	-162 286
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	1 320 670	1 057 450	920 200	740 680
Taxeringsvärde	60 480 000	63 069 000	63 069 000	63 069 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	551	478	451
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,6	53,0	48,9	52,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 455	2 491	2 540	2 589
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 051	2 082	2 123	2 158
Sparande / kvm totalyta, kr	453	111	174	77
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	39	46	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	180	159	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	35	25	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	253	229	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	3,19	1,22	3,01
Räntekänslighet (%)	3,78	4,52	5,32	5,74

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	16 814 825	-	-	16 814 825
Upplåtelseavgifter	1 600 000	-	-	1 600 000
Fond, yttre underhåll	1 057 450	-	263 220	1 320 670
Balanserat resultat	-4 130 559	-26 152	-263 220	-4 419 930
Årets resultat	-26 152	26 152	431 147	431 147
Eget kapital	15 315 565	0	431 147	15 746 712

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 419 930
Årets resultat	431 147
Totalt	-3 988 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	354 341
Att från yttre fond i anspråk ta	-69 551
Balanseras i ny räkning	-4 273 573
	-3 988 783

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	1 446 286	1 311 426
Övriga rörelseintäkter	3	-6	-1
Summa rörelseintäkter		1 446 280	1 311 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-936 973	-940 105
Övriga externa kostnader	9	283 936	-114 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 552	-193 713
Övriga rörelsekostnader		-97 733	0
Summa rörelsekostnader		-934 322	-1 247 941
RÖRELSERESULTAT		511 958	63 484
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 725	11 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-105 536	-101 122
Summa finansiella poster		-80 811	-89 635
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		431 147	-26 152
ÅRETS RESULTAT		431 147	-26 152

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	17 550 199	17 730 727
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	26 404	29 428
Summa materiella anläggningstillgångar		17 576 603	17 760 155
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 576 603	17 760 155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	1 440 460	531 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 893	100 022
Summa kortfristiga fordringar		1 516 353	631 034
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	116 483	113 135
Summa kortfristiga placeringar		116 483	113 135
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	301 228
Summa kassa och bank		0	301 228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 632 836	1 045 397
SUMMA TILLGÅNGAR		19 209 440	18 805 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 414 825	18 414 825
Fond för yttre underhåll		1 320 670	1 057 450
Summa bundet eget kapital		19 735 495	19 472 275
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 419 930	-4 130 559
Årets resultat		431 147	-26 152
Summa fritt eget kapital		-3 988 783	-4 156 710
SUMMA EGET KAPITAL		15 746 712	15 315 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 248 300	3 141 750
Summa långfristiga skulder		1 248 300	3 141 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 847 100	0
Leverantörsskulder		57 610	44 501
Skatteskulder		1 209	4 738
Övriga kortfristiga skulder		92 158	97 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	216 350	201 894
Summa kortfristiga skulder		2 214 428	348 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 209 440	18 805 553

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	511 958	63 484
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	183 552	193 713
	695 510	257 197
Erhållen ränta	24 725	11 487
Erlagd ränta	-106 026	-93 497
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	614 209	175 187
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 844	56 745
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 580	-50 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	641 633	181 083
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-30 184
Förvärv av finansiella tillgångar	-3 348	-8 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 348	-38 225
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	46 350	0
Amortering av lån	-92 700	-61 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-46 350	-61 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	591 935	81 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	811 771	730 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 403 706	811 771

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skörden 2 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.

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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 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 1 724 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	771 110	646 656
Hysesintäkter, lokaler	625 592	616 728
Kabel-TV/Bredband	48 204	47 944
Övriga intäkter	1 380	98
Summa	1 446 286	1 311 426

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-1
Summa	-6	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	15 032	20 028
Städning	41 022	42 037
Övrigt	4 231	5 184
Besiktning och service	74 715	168 751
Trädgårdsarbete	6 234	2 712
Snöskottning	16 218	71 547
Summa	157 452	310 258

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 445	393
Tvättstuga	0	2 369
Dörrar och lås/porttele	10 989	14 030
Övriga gemensamma utrymmen	0	972
VA	0	2 872
Värme	3 236	0
El	53 451	11 605
Hissar	12 070	2 158
Tak	3 204	9 605
Fasader	1 810	0
Gård/markytor	0	2 751
Summa	95 205	46 756

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	9 718	0
VA	32 339	0
Ventilation	27 494	0
Summa	69 551	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	70 300	58 603
Uppvärmning	273 407	271 381
Vatten	56 406	52 472
Sophämtning	22 684	20 382
Summa	422 797	402 838

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 233	43 485
Kabel-TV	24 744	24 740
Bredband	29 073	22 931
Arvode teknisk förvaltning	11 706	9 217
Fastighetsskatt	81 212	79 880
Summa	191 968	180 253

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	32 449	28 205
Förbrukningsmaterial	7 334	10 415
Juridiska kostnader	3 551	0
Revisionsarvoden	21 035	20 431
Ekonomisk förvaltning	55 921	55 072
Återvunnen moms	-404 227	0
Summa	-283 936	114 123

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	105 536	101 122
Summa	105 536	101 122

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 200 928	21 200 928
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 200 928	21 200 928
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 470 201	-3 277 243
Årets avskrivning	-180 528	-192 957
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 650 729	-3 470 201
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 550 199	17 730 727
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 882 448</i>	<i>7 882 448</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 680 000	21 119 000
Taxeringsvärde mark	36 800 000	41 950 000
Summa	60 480 000	63 069 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	468 960	468 960
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	468 960	468 960
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-468 960	-468 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-468 960	-468 960
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 398	115 214
Årets inköp	0	30 184
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 398	145 398
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 970	-115 214
Årets avskrivning	-3 024	-756
Utgående ackumulerad avskrivning	-118 994	-115 970
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 404	29 428

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 754	20 469
Nabo Klientmedelskonto	348 965	255 120
Borgo	1 054 741	255 423
Summa	1 440 460	531 012

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 530	29 098
Försäkringspremier	46 265	45 357
Kabel-TV	6 186	6 186
Bredband	4 193	4 193
Förvaltning	14 719	15 188
Summa	75 893	100 022

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	116 483	113 135
Summa	116 483	113 135

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,90 %	1 847 100	1 878 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,63 %	1 248 300	1 263 750
Summa			3 095 400	3 141 750
Varav kortfristig del			1 847 100	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 095 400 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 542	4 066
Fastighetsskötsel	2 336	2 404
Städning	2 877	3 995
El	6 221	6 927
Uppvärmning	34 515	36 216
Utgiftsräntor	12 006	12 496
Vatten	9 107	8 322
Förutbetalda avgifter/hyror	128 306	110 028
Beräknat revisionsarvode	17 441	17 441
Summa	216 350	201 894

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 400 000	5 400 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 10% för att följa avgiftshöjningar och så att sparandet täcker underhållsutgifter

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Stockholm

Ann Carlbrand
Ordförande

August Dahl
Styrelseledamot

Eva Kallsjö
Styrelseledamot

Lars Anders Holmgren
Styrelseledamot

Marie Berglind Finn
Styrelseledamot

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

Fredrik Hedström Olander
Revisor

BoRevision
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 09:51

DOCUMENT ID:

S1gml0HCZg

ENVELOPE ID:

HyyQeRHA-l-S1gml0HCZg

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Skörden 2 i Stockholm, 7696

04-0299 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3f60863cf109f511d5ba61cbec9ead08517bc32084ec2d

370543de43687822e057810aa175292e30b3e05b7a180

da716d72f87cafb5fdb81d91ea05ad80b0b6

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. Lars Anders Holmgren kodord@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:53 04.05.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.223.173
2. AUGUST DAHL august.dahl1995@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:43 04.05.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.252.231
3. MARIE LOUISE BERGLIND FINN marie.b.finn@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:43 04.05.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.129
4. ANN CARLBRAND ann.carlbrand@telia.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:47 04.05.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.58.47
5. EVA KALLSJÖ eva.kallsjo@hsb.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:29 04.05.2026 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.154.150
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:19 04.05.2026 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 212.112.163.94
7. Fredrik Hedström Olander fredrik@hugo-sthlm.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:02 05.05.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.37

* 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



PAdES
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

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 2025.

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 2025 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 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 2025 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Hedström Olander
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 19:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 09:51

DOCUMENT ID:

HJWe7gCSRbe

ENVELOPE ID:

rke1mx0HA-e-HJWe7gCSRbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Brf Skörden 2 i Stockholm 202
5.pdf

2 pages

SHA-512:

2b6128e88498f83895bf5712854c995a47f294a599fee57
b25ebaf9ee64c564ea9f70ecd1ddfd60633f2f93bee294e
00f9c4ae5d2b2b09445db5d1e9d8ad3e49

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	04.05.2026 19:18 04.05.2026 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 212.112.163.94
2. Fredrik Hedström Olander fredrik@hugo-sthlm.com	Signed Authenticated	04.05.2026 19:35 04.05.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.37

* 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



PAdES
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