



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Farsta Dal i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Farsta Dal i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769614-9074 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-08-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ekerö 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-01-01	2007 och 2008

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Söderberg och Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
74	p-platser	0
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11290
6	lokaler (hyresrätt)	143
<b>Totalt 233 objekt</b>		<b>11433</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 27 st 2 rok, 63 st 3 rok, 36 st 4 rok, 2 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ekerö GA:6	G:A		40 / 63	Väg för in-och utfart mm

#### Totalt 1 objekt



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ali Tahamoli	Ordförande	2011-06-28	
Olof Öhman	Ledamot	2022-06-09	
Kjell Ottosson	Ledamot	2016-05-30	
Camilla Munter	Ledamot	2019-05-27	2023-06-05
Kevin Kors	Ledamot	2020-06-30	
Oguz Yildirim	Ledamot	2022-06-09	2023-06-05
Ghazal Yarmohammad Zehimirjaveh	Ledamot	2023-06-05	
Elin Lennartsson	Ledamot	2023-06-05	
Therése Moberg	Ledamot	2023-06-05	
Johanna Clasén	Ledamot	2022-06-09	
Erik Areström	Ledamot	2023-06-05	
Kjell Zeider	Suppleant	2017-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ali Tahamoli, Johanna Clasén, Kevin Kors, Olof Öhman och som suppleant Kjell Zeider.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olof Öhman, Kevin Kors, Ali Tahamoli, Therése Moberg.

Revisorer har varit: Greger Gustafsson vald av föreningen och Eva Billtén vald till revisor supleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Eva Billtén och Anna Lönnqvist, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-11-28. På extrastämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-15.

**Viktiga händelser under 2023**

På grund av hög inflation, med räntehöjningar som följd, höjdes årsavgiften med 10 procent från 2023.

Också elprishöjningarna har drabbat föreningen varför priset per kWh höjdes till 2,25 kr från årsskiftet 2022/23 och för el vid laddboxar till 3,50 kr/kWh.

I januari 2023 amorterades 11,295 Mnkr i samband med att löptiden gick ut för befintliga lån och nytt lån tecknades hos Nordea. Härutöver har 850 000 kronor amorterats på befintliga lån hos SBAB. Total amortering under 2023 är således 12,145 Mnkr.

Vid föreningens stämma i maj antogs förslag till reviderade stadgar. Dessa fastställdes slutligen av en extra stämma i november 2023.

I samband med extra stämman genomfördes en dialog med närvarande medlemmar kring bland annat energifrågor och ekonomi.

En städdag genomfördes i maj med cirka 40 medlemmar närvarande. Föreningen bjöd på varmkorv och fika med mera. Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen.

Under året har ett nytt avtal träffats med ny entreprenör kring trädgårdsskötsel och vinterunderhåll.

Föreningen har tagit in anbud för några förvaltningstjänster och beslöt under hösten att teckna ettåriga avtal med HSB om fortsatt ekonomisk- och administrativ förvaltning.

Nytt avtal har träffats med Fortum avseende elleverans. Avtalet innebär att föreningen debiteras timpris för elförbrukningen.

En förstudie om möjligheten till solceller har gjorts. Studien visar på att det är möjligt att anlägga solceller men att den ekonomiska vinningen är begränsad och i så fall först efter relativt många år. Styrelsen har beslutat att avvakta med att anlägga solceller och i stället pröva andra åtgärder för att minska energikostnaderna.

Trivselkommittén har arrangerat eftermiddagskaffe, pubkvällar och en vinprovning.

Styrelsen tagit beslut om att höja avgiften med ytterligare 5 % från 2024.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2027	Underhåll enligt underhållsplan
2024	Fortsatt översyn och upphandling av olika avtal
2024-2025	Projekt för att planera och genomföra olika energibesparande åtgärder

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 216.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	176	60	132	212	241
Skuldsättning, kr/kvm	3 766	4 814	4 975	5 061	5 092
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 804	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	267	265	217	175	189
Årsavgifter, kr/kvm	829	754	691	753	754
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	964	800	733	829	856
Nettoomsättning, tkr	10 536	9 464	8 733	9 393	9 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 198	-3 472	-2 429	-1 454	-2 209
Soliditet, %	86	83	82	82	82

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

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

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

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

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

**Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

**Uppllysning vid förlust:** Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 176 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	288 112 000	0	0	288 112 000
Underhållsfond, kr	9 660 567	0	2 667 505	12 328 072
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>297 772 567</b>	<b>0</b>	<b>2 667 505</b>	<b>300 440 072</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-19 455 183	-3 471 988	-2 667 505	-25 594 675
Årets resultat, kr	-3 471 988	3 471 988	-1 197 935	-1 197 935
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-22 927 171</b>	<b>0</b>	<b>-3 865 440</b>	<b>-26 792 610</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>274 845 396</b>	<b>0</b>	<b>-1 197 935</b>	<b>273 647 462</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 859 000 kr samt ianspråktagande skett med 191 495 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-22 927 170
Årets resultat, kr	-1 197 935
Reservation till underhållsfond, kr	-2 859 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	191 495
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-26 792 610</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-26 792 610</b>
------------------------------------	--------------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 536 476	9 454 204
Övriga rörelseintäkter		454 156	9 584
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>10 990 633</b>	<b>9 463 788</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-7 592 421	-8 899 023
Övriga externa kostnader	Not 4	-304 238	-329 780
Personalkostnader	Not 5	-211 524	-206 047
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 013 175	-2 980 200
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-11 121 358</b>	<b>-12 415 050</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-130 725</b>	<b>-2 951 262</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	71 160	65 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 138 369	-586 283
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 067 209</b>	<b>-520 726</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 197 935</b>	<b>-3 471 988</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 197 935</b>	<b>-3 471 988</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 197 935</b>	<b>-3 471 988</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	313 468 338	315 986 881
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	824 632
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>313 468 338</b>	<b>316 811 514</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**313 468 838**      **316 812 014**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 450	10 853
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 945 961	3 238 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	637 501	738 074
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>4 591 912</b>	<b>3 987 323</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 750 000	12 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>1 750 000</b>	<b>12 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	140 480	81 523
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>140 480</b>	<b>81 523</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**6 482 392**      **16 068 846**

### Summa Tillgångar

**319 951 230**      **332 880 860**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	288 112 000	288 112 000
Fond för yttre underhåll	12 328 072	9 660 567
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>300 440 072</b>	<b>297 772 567</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-25 594 675	-19 455 183
Årets resultat	-1 197 935	-3 471 988
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-26 792 610</b>	<b>-22 927 170</b>

### Summa Eget kapital

**273 647 462**      **274 845 397**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 262 500	29 729 555
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>12 262 500</b>	<b>29 729 555</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 679 555	25 357 500
Leverantörsskulder		992 113	713 109
Skatteskulder		509 172	485 203
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	141 560	111 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 718 867	1 638 246
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>34 041 268</b>	<b>28 305 908</b>

### Summa Skulder

**46 303 768**      **58 035 463**

### Summa Eget kapital och skulder

**319 951 230**      **332 880 860**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-130 725	-2 951 262
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 013 175	2 980 200
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 013 175</b>	<b>2 980 200</b>
Erhållen ränta	50 032	65 558
Erlagd ränta	-1 028 857	-607 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 903 625</b>	<b>-513 498</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 214	-112 274
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	303 793	735 192
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>308 007</b>	<b>622 917</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 211 632</b>	<b>109 420</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	330 000	-824 632
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>330 000</b>	<b>-824 632</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-12 145 000	-1 787 500
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-12 145 000</b>	<b>-1 787 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 603 368</b>	<b>-2 502 713</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>15 175 512</b>	<b>17 678 225</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 572 145</b>	<b>15 175 512</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 240 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 360 492	8 509 668
	Hyror lokaler	176 220	158 964
	Hyror garage och parkeringsplatser	310 800	292 200
	IMD el	559 360	379 786
	Hyror övrigt	14 400	11 000
	Övriga primära intäkter	120 368	106 136
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>10 541 640</b>	<b>9 457 754</b>
	Avgiftsbortfall	0	-350
	Hysesbortfall	-5 163	-3 200
	<b>Summa</b>	<b>-5 163</b>	<b>-3 550</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>10 536 476</b>	<b>9 454 204</b>
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-680 338	-688 133
	Snö och halk-bekämpning	-578 249	-156 787
	Reparationer	-585 956	-876 703
	Planerat underhåll	-191 495	-1 179 297
	Försäkringsskador	-122 918	-325 538
	El	-991 101	-1 548 258
	Uppvärmning	-1 666 604	-1 518 712
	Vatten	-388 119	-341 274
	Sophämtning	-334 313	-291 041
	Fastighetsförsäkring	-283 990	-251 318
	Kabel-TV och bredband	-355 458	-352 053
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-259 976	-249 196
	Förvaltningsavtalskostnader	-444 954	-425 512
	Tomträttsavgäld	-695 200	-695 200
	Övriga driftkostnader	-13 750	0
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-7 592 421</b>	<b>-8 899 023</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-9 076
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 866	-79 000
	Administrationskostnader	-75 721	-87 591
	Extern revision	-18 125	-15 750
	Medlemsavgifter	-24 830	-24 830
	Föreningsverksamhet	-20 690	-11 511
	Övriga förvaltningskostnader	-131 006	-102 021
	<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>-304 238</b>	<b>-329 780</b>

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-6 000
	Övriga arvoden	-169 350	-162 900
	Sociala avgifter	-42 174	-37 147
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-211 524</b>	<b>-206 047</b>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	38 387	825
	Ränteintäkter HSB bunden placering	31 647	64 171
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 126	562
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>71 160</b>	<b>65 558</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 132 889	-579 342
	Övriga räntekostnader	-5 480	-6 941
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 138 369</b>	<b>-586 283</b>



Not 8	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	346 696 600	346 696 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	76 915	76 915
	Årets investeringar	494 632	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>347 268 148</b>	<b>346 773 515</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 786 634	-27 806 434
	Årets avskrivningar	-3 013 175	-2 980 200
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-33 799 809</b>	<b>-30 786 634</b>
	<i>Byggnader</i>	<b>313 468 338</b>	<b>315 986 881</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 183 000	1 183 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	344 000	344 000
	<i>Summa</i>	<b>328 527 000</b>	<b>328 527 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 254 000	59 254 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>59 254 000</b>	<b>59 254 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	824 633	0
	Bidrag Naturvårdsverket	-330 000	824 632
	Omklassificering till markanläggning	-494 633	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>824 632</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 681 664	3 093 989
	Övriga fordringar	264 297	144 407
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 945 961</b>	<b>3 238 396</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	21 128	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616 373	738 074
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>637 501</b>	<b>738 074</b>

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 750 000	12 000 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 750 000</b>	<b>12 000 000</b>

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Nordea sparkonto	131 267	215
Nordea plusgirokonto	9 213	81 308
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>140 480</b>	<b>81 523</b>

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,55%	2024-01-18	13 212 500	0
SBAB	2,25%	2025-04-16	12 712 500	450 000
SBAB	1,86%	2024-04-16	17 017 055	400 000
			<b>42 942 055</b>	<b>850 000</b>

Långfristig del	12 262 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	450 000
Lån som ska konverteras inom ett år	30 229 555
Kortfristig del	30 679 555
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	850 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,55%	2024-01-18	13 212 500	0
SBAB	2,25%	2025-04-16	12 712 500	450 000
SBAB	1,86%	2024-04-16	17 017 055	400 000
			<b>42 942 055</b>	<b>850 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	450 000
Lån som ska konverteras inom ett år	30 229 555
Kortfristig del	30 679 555

<b>Not 17</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	87 255	87 255
Momsskuld	27 077	-1 889
Övriga kortfristiga skulder	27 228	26 484
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>141 560</b>	<b>111 850</b>

<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	902 217	834 700
Upplupna räntekostnader	125 381	15 869
Övriga upplupna kostnader	691 269	787 677
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 718 867</b>	<b>1 638 246</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Farsta Dal i Stockholm, org.nr. 769614-9074

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Farsta Dal i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 från BoRevision 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 Farsta Dal i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 provar 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Greger Gustafsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Farsta Dal i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALI TAHAMOLI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 13:16:25



**OLOF ÖHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:26:46



**KJELL OTTOSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 10:02:42



**JOHANNA CLASÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:58:40



**THERÉSE MOBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:17:28



**KEVIN KORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:15:08



**ELIN LENNARTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 10:28:14



**ERIK ARESTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:56:14



**GHAZAL YARMOHAMMAD**

**ZEHIMIRJAVEH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 12:45:31



**GREGER GUSTAFSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:39:56



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:41:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Farsta Dal i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GREGER GUSTAFSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:28:09



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:40:46

