



2023

Årsredovisning

Brf Hårsta Backe



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hårsta Backe

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20



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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningens på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-11-20. Stadgar registrerades 2019-11-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jakobsberg 18:13	2022	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen ingår i samfälligheten Järfälla Jakobsberg GA:3.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 57 hyreslägenheter och 93 bostadsrätter om totalt 11 821 kvm. Byggnadernas totalyta är 13559 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hassan Saipoor	Ordförande
Ali Akbar Darius Razmgah	Teknik
J Hashemi Shahzadeh Ali Akbari	Kassör/vice ordförenade
Nicklas Uhlan	Brand/Teknik
Torulf Holmström	Miljö/ Teknik
Marjan Sarbaz Darakhshan	Parkering/festlokal/Reduca ansvarig

Valberedning

Noor Al-Saleem

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-25. Val av nya styrelseledamöter.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-14. Ge styrelsen större ekonomisk beslutsrätt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Fastigheten är besiktigad och underhållsbehovet finns angivet i den ekonomiska planen. Föreningen planerar dock att upprätta en mer långsiktig underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning SBC

Fastighetsförvaltning D2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har BRf Hårsta Backe, i likhet med många andra föreningar, påverkats negativt av de högre marknadsräntorna. Föreningen har även sedan ombildningen haft lån med ofördelaktiga räntevillkor.

För att stärka kassaflödet höjdes avgifterna med 10 % januari 2023 och med 30 % januari 2024.

Samtidigt sänktes medlemmarnas kostnader för bredband genom ett förmånligt gruppavtal.

För att säkerställa att föreningen får bästa möjliga ekonomiska utveckling har föreningen anlitat konsultstöd från Allabrf. Deras uppdrag har bl.a. varit att hjälpa föreningen byta bank och omförhandla räntekostnader samt bistå med rådgivning. Mer information om utfallet av detta projekt finns under not 19 "väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut".

Hårsta Backe har ovanligt stora "dolda tillgångar" i form av hyresrätter. De många hyresrätterna har ett samlat marknadsvärde som bostadsrätter på cirka 100 miljoner kronor. Eftersom föreningen äger hyresrätterna innebär det ett synnerligen stort "sparkapital" till framtiden.

Styrelsen har därför tillsammans med sina konsulter arbetat aktivt för att ombilda fler hyresrätter till bostadsrätter. Detta har skett genom att erbjuda hyresgästerna frivilliga ombildningserbjudanden och har inneburit att föreningen kunnat frigöra betydande mängder kapital.

Föreningen har även anlitat en arkitekt för att utreda möjligheterna att bygga fler bostadsrätter på föreningens mark. Detta innebär att föreningen beviljades bygglov för 6 nya bostadsrätter i en första etapp. Utöver detta bedömer arkitekten att det bör finnas goda möjligheter att kunna upplåta mark för hela nya bostadshus, om föreningens medlemmar önskar detta framöver. Sammantaget kan det ha en mycket positiv inverkan på föreningens ekonomi.

Förändringar i avtal

Under 2023 genomgick BRF Hårsta Backe en betydande förändring i sin fastighetsförvaltning genom att byta från SBC till D2. Denna övergång medförde även ändringar av leverantörer för tjänster som trädgårdsarbete, sandning och snöröjning. Dessutom blev föreningen medlemmar hos Fastighetsägarna, som nu ansvarar för att leda hyresförhandlingarna med föreningens hyresgäster.

Utöver detta har styrelsen aktivt sett över samtliga leverantörsavtal för att optimera driftskostnaderna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser och en upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 001 588	7 665 495	-	-
Resultat efter fin. poster	-18 500 588	-5 415 861	-	-
Soliditet (%)	36	39	-	-
Yttre fond	6 471 787	6 777 020	-	-
Taxeringsvärde	209 360 000	209 360 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	646	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	24 976	16 164	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 644	13 644	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-864	-102	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	49	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	69	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	203	142	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	7,10	-	-	-
Räntekänslighet (%)	38,67	-	-	-

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -15 866 093 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Anledningen till den uppkomna förlusten kan huvudsakligen tillskrivas höga räntekostnader.

I det bokföringsmässiga resultatet tas samtidigt ingen hänsyn till de inbetalningar som kommer föreningen till gagn genom ombildningar. Då föreningen de närmsta åren beräknar ha synnerligen stora inbetalningar från ombildningar så fokuserar styrelsen mer på kassaflödet, som tar hänsyn till detta.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen vidtagit följande åtgärder:

1. Omförhandling av lån: Styrelsen har med hjälp av extern konsult från Allbrf omförhandlat befintliga lån och från och med maj 2024 sänkt räntekostnaderna med ca 50 %.

2. Kostnadsbesparingar: En genomgång av föreningens leverantörsavtal har genomförts för att identifiera möjliga besparingar. Föreningen har därför hittills kunnat sänka kostnader för bl.a. förvaltning och sophantering.

3. Intäktsökande åtgärder: Styrelsen har ökat föreningens intäkter genom avgiftshöjningar och hyreshöjningar. Styrelsen har även påbörjat upplåtelsen av några gemensamma utrymmen till nya bostadsrätter.

4. Kassaflödesplanering: Styrelsen har tillsammans med konsult och sin förvaltare upprättat en långsiktig kassaflödesprognos som man arbetar efter.

Genom dessa åtgärder bedömer styrelsen att föreningen kommer att kunna stärka sin ekonomiska ställning och kan säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	123 730 992	-	4 963 368	128 694 360
Upplåtelseavgifter	2 328 496	-	418 656	2 747 152
Fond, yttre underhåll	6 777 020	-514 593	209 360	6 471 787
Balanserat resultat	-6 777 020	-4 901 268	-209 360	-11 887 648
Årets resultat	-5 415 861	5 415 861	-18 500 588	-18 500 588
Eget kapital	120 643 627	0	-13 118 564	107 525 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 678 288
Årets resultat	-18 500 588
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 209360
Totalt	-30 388 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 504 412
Balanseras i ny räkning	-28 883 824

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 001 588	7 670 031
Övriga rörelseintäkter	3	154 532	8 222
Summa rörelseintäkter		11 156 120	7 678 253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 820 894	-4 489 736
Övriga externa kostnader	9	-1 189 328	-714 355
Personalkostnader	10	-295 696	-256 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 282 544	-3 517 695
Summa rörelsekostnader		-15 588 462	-8 978 053
RÖRELSERESULTAT		-4 432 342	-1 299 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 472	104
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-14 086 718	-4 116 165
Summa finansiella poster		-14 068 246	-4 116 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 500 588	-5 415 861
ÅRETS RESULTAT		-18 500 588	-5 415 861

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	288 381 331	293 784 770
Summa materiella anläggningstillgångar		288 381 331	293 784 770
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		288 381 331	293 784 770
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		82 634	483 705
Övriga fordringar	13	8 518 785	12 440 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	74 108	43 627
Summa kortfristiga fordringar		8 675 528	12 968 276
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	25 000	25 000
Summa kortfristiga placeringar		25 000	25 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 799 706	1 555 312
Summa kassa och bank		1 799 706	1 555 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 500 234	14 548 588
SUMMA TILLGÅNGAR		298 881 565	308 333 358

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 441 512	126 059 488
Fond för yttre underhåll		6 471 787	6 777 020
Summa bundet eget kapital		137 913 299	132 836 508
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 887 648	-6 777 020
Årets resultat		-18 500 588	-5 415 861
Summa fritt eget kapital		-30 388 236	-12 192 881
SUMMA EGET KAPITAL		107 525 063	120 643 627
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	185 000 000	185 000 000
Leverantörsskulder		4 857 594	969 417
Skatteskulder		330 361	0
Övriga kortfristiga skulder		125 209	170 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 043 337	1 549 861
Summa kortfristiga skulder		191 356 501	187 689 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 881 565	308 333 358

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 432 342	-1 299 800
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 282 544	3 517 695
	850 202	2 217 895
Erhållen ränta	18 472	104
Erlagd ränta	-14 086 718	-4 116 165
Erhållen utdelning	0	-214 584 945
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 218 044	-216 483 111
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	188 704	-631 647
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 666 770	2 689 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 362 569	-214 425 027
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	120 895	-297 302 465
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-214 609 945
Avyttring av finansiella tillgångar	0	214 584 945
Kassaflöde från investeringsverksamheten	120 895	-297 327 465
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 382 024	126 059 488
Upptagna lån	555 000 001	185 000 000
Amortering av lån	-555 000 001	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 382 024	311 059 488
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 859 650	-200 693 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 891 941	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 032 290	13 891 941

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,47 - 50 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 004 340	2 842 835
Hysesintäkter bostäder	5 028 333	4 358 758
Hysesintäkter garage	366 326	228 306
Hysesintäkter garage, moms	7 107	3 101
Hysesintäkter p-plats	238 741	165 246
Hysesintäkter förråd	500	0
Bredband	189 657	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	97 637	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 000	0
Övriga intäkter	850	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	14 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	300	0
Påminnelseavgift	1 500	0
Dröjsmålsränta	573	0
Pantsättningsavgift	16 800	71 726
Överlåtelseavgift	15 756	0
Vidarefakturerade kostnader	22 168	0
Öres- och kronutjämnings	1	59
Summa	11 001 588	7 670 031

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	151 300	0
Övriga intäkter	3 232	8 495
Återbäring försäkringsbolag	0	-273
Summa	154 532	8 222

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	229 650	189 417
Fastighetsskötsel utöver avtal	391 867	91 293
Fastighetsskötsel gård enl avtal	94 156	134 108
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 888	0
Städning enligt avtal	269 414	153 075
Städning utöver avtal	14 875	37 500
Brandskydd	276 774	0
Bevakning	0	9 813
Myndighetstillsyn	19 116	8 764
Gårdkostnader	9 540	0
Gemensamma utrymmen	7 886	52 630
Snöröjning/sandning	161 125	32 250
Serviceavtal	15 058	26 415
Förbrukningsmaterial	15 462	0
Summa	1 510 810	735 265

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	56 628	0
Hyreslägenheter	98 101	17 004
Bostadsrättslägenheter	1 181	0
Tvättstuga	186 047	40 014
Trapphus/port/entr	47 982	7 330
Soppantering/återvinning	39 188	0
Dörrar och lås/porttele	29 252	19 347
VVS	216 863	105 514
Värmeanläggning/undercentral	0	1 874
Ventilation	23 400	23 799
Elinstallationer	30 719	13 979
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 363	3 868
Hissar	98 532	57 648
Balkonger/altaner	13 011	0
Vattenskada	841 518	12 895
Skador/klotter/skadegörelse	44 083	61 608
Summa	1 729 867	364 880

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	27 500
Hyseslägenheter	214 625	362 493
VVS	290 269	0
Värmeanläggning	400 000	0
Elinstallationer	242 130	0
Tak	39 188	0
Fönster	0	124 600
Balkonger/altaner	318 200	0
Summa	1 504 412	514 593

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	660 815	670 769
Uppvärmning	1 521 489	937 357
Vatten	564 278	313 287
Sophämtning/renhållning	669 730	600 882
Grovsopor	0	7 534
Summa	3 416 312	2 529 828

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	192 487	129 137
Bredband	136 645	0
Fastighetsskatt	330 361	216 033
Summa	659 493	345 170

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	10 143
Tele- och datakommunikation	59 883	0
Juridiska åtgärder	80 657	40 875
Inkassokostnader	13 312	34 164
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	4 140
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	0
Fritids och trivselkostnader	929	8 964
Föreningskostnader	40 452	1 817
Förvaltningsarvode enl avtal	302 356	124 995
Överlåtelsekostnad	22 844	0
Pantsättningskostnad	19 963	0
Övriga förvaltningsarvoden	49 150	124 376
Korttidsinventarier	13 035	0
Administration	196 259	114 881
Konsultkostnader	369 239	250 000
Summa	1 189 328	714 355

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	225 000	195 000
Arbetsgivaravgifter	70 696	61 268
Summa	295 696	256 268

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	13 143 847	4 112 160
Dröjsmålsränta	2 101	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	15 770	0
Övriga räntekostnader	0	4 006
Övriga finansiella kostnader	925 000	0
Summa	14 086 718	4 116 165

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående	297 302 465	0
Årets inköp	-120 895	297 302 465
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	297 181 570	297 302 465

Akkumulerad avskrivning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående	-3 517 695	0
Årets avskrivning	-5 282 544	-3 517 695
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 800 239	-3 517 695

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

	2023-12-31	2022-12-31
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>86 097 419</i>	<i>86 097 419</i>

Taxeringsvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Taxeringsvärde byggnad	147 600 000	147 600 000
Taxeringsvärde mark	61 760 000	61 760 000
Summa	209 360 000	209 360 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	152 412	0
Momsavräkning	102 928	102 928
Klientmedel	0	12 336 629
Inkasso	0	517
Övriga kortfristiga fordringar	30 861	870
Transaktionskonto	7 166 978	0
Borgo räntekonto	1 065 606	0
Summa	8 518 785	12 440 944

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	49 619	43 627
Förutbet bredband	15 758	0
Upplupna hyror, avgifter	8 731	0
Summa	74 108	43 627

NOT 15, VÄRDEPAPPERSINNEHAV I INTRESSEFÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	214 609 945	214 609 945
Värdereglering kortfr placera	-214 584 945	-214 584 945
Summa	25 000	25 000

Posten avser aktieinnehav i Hårsta Backe Jakobsberg AB
Org.nr: 559369-7104 som under 2024 kommer att likvideras.

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Collector Bank AB	2024-03-30	9,12 %	185 000 000	185 000 000
Summa			185 000 000	185 000 000
Varav kortfristig del			185 000 000	185 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 185 000 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	276 528
Uppl kostn el	0	151 723
Uppl kostnad Värme	0	218 884
Uppl kostnad Sophämtning	0	6 638
Uppl kostnad arvoden	225 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	70 695	0
Förutbet hyror/avgifter	747 642	896 087
Summa	1 043 337	1 549 861

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	185 000 000	185 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under perioden januari till maj 2024 ombildades hela 8 st hyreslägenheter till bostadsrätter. Detta innebar betydande kapitaltillskott till föreningen och möjliggjorde att föreningen nu kan göra en extraamortering på sina lån under sommaren 2024.

Den 31/5 2024 refinansierade föreningen 160 MSEK av sina lån till kraftigt lägre räntekostnader. Detta innebär en väsentlig förbättring av föreningens löpande kassaflöde.

Förändringen innebar att föreningen bytte bank från Norion till Solifast (som är finansierade av landets största pensionsbolag Alecta).

Vidare överväger BRF Hårsta Backe att investera i solceller efter att nu ha säkrat en bank med fördelaktigare räntevillkor. Denna investering förväntas leda till en betydande minskning av föreningens elkostnader.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Ali Akbar Darius Razmgah
Teknik

Hassan Saipoor
Ordförande

J Hashemi Shahzadeh Ali Akbari
Kassör/vice ordförenade

Marjan Sarbaz Darakhshan
Parkering/festlokal/Reduca ansvarig

Nicklas Uhlán
Brand/Teknik

Torulf Holmström
Miljö/ Teknik

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Niclas Wärenfeldt
Revisor

РЕННЭО

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Hassan Saipoor

Styrelseordförande

Serienummer: 76e002cbf64ef9[...]f9919d54bfee2

IP: 82.196.xxx.xxx

2024-06-14 19:47:15 UTC



Torulf Holmström

Styrelseledamot

Serienummer: 993f0b50d971cf[...]0bbf1e3b951e6

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-06-14 19:52:33 UTC



J Hashemi Shahzadeh Ali Akbari

Styrelseledamot

Serienummer: b84517183041c9[...]4e058b3dd67fe

IP: 213.113.xxx.xxx

2024-06-14 19:53:28 UTC



BENGT NICKLAS UHLAN

Styrelseledamot

Seriennummer: 893cc62ee186a7[...]386917f3e0ef9

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-14 19:58:39 UTC



MARJAN SARBAZ DARAKHSHAN

Styrelseledamot

Serienummer: 03ea7e980231c0[...]5d6bcd3702af5

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-14 20:02:48 UTC



ALI AKBAR DARIUS RAZMGAH

Styrelseledamot

Seriennummer: 63a5cd0129bf20[...]7e729704dc322

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-06-14 20:27:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originala dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämtplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

РЕННЭО

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-06-14 20:28:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originala dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämtplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hårsta Backe, org.nr. 769638-1123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hårsta Backe för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hårsta Backe för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vald av föreningsstämman utan är anlitad på uppdrag av styrelsen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-06-14 20:28:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**