



# 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

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

UTKAST  
ej för distribution

## 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 55 hyreslägenheter och 95 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/Aptus

### 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 medlemmarna 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 innebar 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.

U T K A S T  
ej för distribution

## 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
<b>Eget kapital</b>	<b>120 643 627</b>	<b>0</b>	<b>-13 118 564</b>	<b>107 525 063</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämman 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
<b>Totalt</b>	<b>-30 388 236</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 504 412
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-28 883 824</b>

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

UTKAST  
ej för distribution

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 001 588	7 670 031
Övriga rörelseintäkter	3	154 532	8 222
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 156 120</b>	<b>7 678 253</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 588 462</b>	<b>-8 978 053</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 432 342</b>	<b>-1 299 800</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 472	104
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-14 086 718	-4 116 165
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-14 068 246</b>	<b>-4 116 061</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-18 500 588</b>	<b>-5 415 861</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-18 500 588</b>	<b>-5 415 861</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	288 381 331	293 784 770
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>288 381 331</b>	<b>293 784 770</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>288 381 331</b>	<b>293 784 770</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 675 528</b>	<b>12 968 276</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	25 000	25 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 799 706	1 555 312
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 799 706</b>	<b>1 555 312</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 500 234</b>	<b>14 548 588</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>298 881 565</b>	<b>308 333 358</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		131 441 512	126 059 488
Fond för yttre underhåll		6 471 787	6 777 020
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 913 299</b>	<b>132 836 508</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 887 648	-6 777 020
Årets resultat		-18 500 588	-5 415 861
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-30 388 236</b>	<b>-12 192 881</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>107 525 063</b>	<b>120 643 627</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>191 356 501</b>	<b>187 689 731</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>298 881 565</b>	<b>308 333 358</b>

## Kassaflödesanalys

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

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 vidarefakturerering	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 kronutjämning	1	59
<b>Summa</b>	<b>11 001 588</b>	<b>7 670 031</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

#### 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
<b>Summa</b>	<b>1 510 810</b>	<b>735 265</b>

#### 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
Sophantering/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
Einstallationer	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
<b>Summa</b>	<b>1 729 867</b>	<b>364 880</b>



### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	27 500
Hyreslägenheter	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
<b>Summa</b>	<b>1 504 412</b>	<b>514 593</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>3 416 312</b>	<b>2 529 828</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

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

## 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
<b>Summa</b>	<b>1 189 328</b>	<b>714 355</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	225 000	195 000
Arbetsgivaravgifter	70 696	61 268
<b>Summa</b>	<b>295 696</b>	<b>256 268</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>14 086 718</b>	<b>4 116 165</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	297 302 465	0
Årets inköp	-120 895	297 302 465
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>297 181 570</b>	<b>297 302 465</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 517 695	0
Årets avskrivning	-5 282 544	-3 517 695
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 800 239</b>	<b>-3 517 695</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>288 381 331</b>	<b>293 784 770</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>86 097 419</i>	<i>86 097 419</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	147 600 000	147 600 000
Taxeringsvärde mark	61 760 000	61 760 000
<b>Summa</b>	<b>209 360 000</b>	<b>209 360 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
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
<b>Summa</b>	<b>8 518 785</b>	<b>12 440 944</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	49 619	43 627
Förutbet bredband	15 758	0
Upplupna hyror, avgifter	8 731	0
<b>Summa</b>	<b>74 108</b>	<b>43 627</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

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
<b>Summa</b>			<b>185 000 000</b>	<b>185 000 000</b>
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
<b>Summa</b>	<b>1 043 337</b>	<b>1 549 861</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

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

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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.

UTKAST  
ej för distribution

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ali Akbar Darius Razmgah  
Teknik

\_\_\_\_\_  
Hassan Saipoor  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
J Hashemi Shahzadeh Ali Akbari  
Kassör/vice ordförenade

\_\_\_\_\_  
Marjan Sarbaz Darakhshan  
Parkering/Aptus

\_\_\_\_\_  
Nicklas Uhlan  
Brand/Teknik

\_\_\_\_\_  
Torulf Holmström  
Miljö/ Teknik

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor

UTKAST  
ej för distribution

# 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."

## 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

Serienummer: 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

Serienummer: 63a5cd0129bf20[...]7e729704dc322

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-06-14 20:27:05 UTC



Penneo dokumentnyckel: V50GA-ZBIWL-1EKUH-5S45W-LBA11-ZNAQS

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>

# 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 20:28:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det 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>