

# Årsredovisning 2024

Brf Hårsta Backe

769638-1123



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hårsta Backe

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

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

## 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. 6
<b>Resultaträkning</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jakobsberg 18:13	2022	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 44 hyreslägenheter och 106 bostadsrätter om totalt 11 782 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 559 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hassan Saipoor	Ordförande
Ali Akbar Darius Razmgah	Styrelseledamot
Bengt Nicklas Uhlan	Styrelseledamot
J Hashemi Shahzadeh Ali Akbari	Styrelseledamot
Marjan Sarbaz Darakhshan	Styrelseledamot
Torulf Holmström	Styrelseledamot

### Valberedning

Noor Sabah  
Leif Styfberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

## Revisorer

Niclas Wärenfeldt    Revisor    Borevision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 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

Ekonomisk Förvaltning    Nabo Group AB (tidigare Brf Ekonomen)

Fastighetsförvaltning    D2

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2024 har styrelsen fokuserat på att säkerställa en god ekonomisk hushållning. Med stöd från Allabrf har vi framgångsrikt ombildat så många lägenheter som möjligt genom att erbjuda flyttersättning och bidrag, samt assistera potentiella köpare med att erhålla banklån.

Vi har även granskat oanvända ytor för att bygga om och ombilda dessa till nya bostadsrätter. Detta kommer ge föreningen både en engångsinbetalning vid försäljning av ytan, samt därefter löpande avgifter från de nya medlemmarna.

Under året upphandlades en entreprenör för att påbörja ombyggnationen av den första etappen som avser två nya bostadsrätter. Totalt har bygglov beviljats för 6 nya bostadsrätter. Utöver detta bedömer arkitekten att det bör finnas goda möjligheter att kunna upplåta mark för hela nya bostadshus, om föreningens medlemmar önskar detta framöver.

I maj respektive september 2024 refinansierade föreningen hela sitt lån till kraftigt lägre räntekostnader. Förändringen innebar att föreningen bytte bank från Norion till Solifast (som är finansierade av landets största pensionsbolag Alecta). Eftersom bankbytet skedde i slutet av året hann inte de lägre räntekostnaderna få fullt genomslag under 2024. Från och med 2025 kommer däremot räntekostnaderna bli väsentligt lägre under hela året. Även fast föreningen har ombildat många hyresrätter under de senaste åren så har föreningen fortfarande ett stort kvarvarande bestånd. De kvarvarande hyresrätterna utgör en stor "dold tillgång" för föreningen. De har ett samlat marknadsvärde som bostadsrätter på cirka 80 miljoner kronor. Eftersom föreningen äger hyresrätterna innebär det ett synnerligen stort "sparkapital" till framtiden. Föreningen får ta del av dessa pengar i takt med att lägenheterna ombildas. Föreningen planerar att kunna amortera ner låneskulden betydligt framöver.

### Förändringar i avtal

Brf Ekonomerna har blivit uppköpta av Nabo AB, och vi kommer att flytta den ekonomiska förvaltningen till Nabos plattform. Denna förändring innebär flera fördelar för vår förening:

Effektivare ekonomisk hantering: Nabo AB erbjuder en modern och digitaliserad plattform som kommer att effektivisera vår ekonomiska förvaltning. Detta innebär snabbare och mer transparent hantering av fakturor, betalningar och bokföring.

Bättre översikt och kontroll: Med Nabos plattform får vi tillgång till avancerade verktyg för ekonomisk analys och rapportering, vilket ger oss bättre översikt och kontroll över vår ekonomi.

Kostnadsbesparingar: Genom att använda Nabos plattform kan vi minska administrativa kostnader och förbättra vår ekonomiska effektivitet, vilket gynnar föreningens långsiktiga ekonomiska hälsa.

Support och rådgivning: Nabo AB erbjuder omfattande support och rådgivning, vilket innebär att vi kan få hjälp med ekonomiska frågor och utmaningar när det behövs.

Vi ser fram emot att arbeta med Nabo AB och dra nytta av deras expertis och resurser för att förbättra vår ekonomiska förvaltning.

### Övriga uppgifter

Under 2024 har vi arbetat aktivt för att hålla nere kostnaderna genom att effektivisera hanteringen av sopor. Styrelsen har tagit på sig fler uppgifter som vi själva kan åtgärda i ett första skede, och anlitat sakkunniga för de uppgifter vi inte kan hantera själva.

Vi har installerat nya system för vatten- och värmehantering, vilket har resulterat i en kostnadsminskning på 10-15%. Under 2025 kommer vi att implementera ett nytt digitaliserat styrsystem för att ytterligare minska förvaltningskostnaderna för värmehantering.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse samt 7 upplåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 445	11 002	7 665
Resultat efter fin. poster	-16 716	-18 501	-5 416
Soliditet (%)	36	36	39
Yttre fond	5 177	6 472	6 777 020
Taxeringsvärde	209 360	209 360	209 360
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	646	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,4	42,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	21 807	24 976	16 164
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 423	13 644	13 644
Sparande per kvm totalyta, kr	-764	-864	-102
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	49	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	112	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	42	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	266	203	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,95	7,10	-
Räntekänslighet (%)	28,41	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

Anledningen till den uppkomna förlusten kan huvudsakligen tillskrivas höga räntekostnader. Lånen är numer refinansierade med lägre räntekostnader men detta får inte fullt genomslag i resultatet förrän under 2025.

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. Styrelsen har även påbörjat upplåtelsen av några gemensamma utrymmen till nya bostadsrätter. Föreningen planerar att kunna amortera ner låneskulden betydligt framöver. Genom dessa åtgärder bedömer styrelsen att föreningen kommer stärka sin ekonomiska ställning och kan säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden.

Ingen avgiftshöjning för bostadsrätterna är planerad.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	128 694	-	9 242	137 937
Upplåtelseavgifter	2 747	-	1 891	4 638
Fond, yttre underhåll	6 472	-	-1 295	5 177
Balanserat resultat	-11 888	-18 501	1 295	-29 093
Årets resultat	-18 501	18 501	-16 716	-16 716
<b>Eget kapital</b>	<b>107 525</b>	<b>0</b>	<b>-5 583</b>	<b>101 942</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	-29 093
Årets resultat	-16 716
<b>Totalt</b>	<b>-45 809</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	209
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 304
Balanseras i ny räkning	-44 714
	<b>-45 809</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 445	11 002
Övriga rörelseintäkter	3	17	155
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 462</b>	<b>11 156</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 013	-8 870
Övriga externa kostnader	9	-5 060	-1 128
Personalkostnader	10	-292	-296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 046	-5 295
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 412</b>	<b>-15 588</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 950</b>	<b>-4 432</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		147	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10 913	-14 087
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 766</b>	<b>-14 068</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-16 716</b>	<b>-18 501</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-16 716</b>	<b>-18 501</b>

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	283 438	288 381
Summa materiella anläggningstillgångar		283 438	288 381
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		283 438	288 381
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		291	83
Övriga fordringar	13	1 322	8 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	211	74
Summa kortfristiga fordringar		1 824	8 676
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	25
Summa kortfristiga placeringar		0	25
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 657	1 800
Summa kassa och bank		1 657	1 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 480	10 500
SUMMA TILLGÅNGAR		286 918	298 882

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		142 574	131 442
Fond för yttre underhåll		5 177	6 472
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>147 751</b>	<b>137 913</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-29 093	-11 888
Årets resultat		-16 716	-18 501
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-45 809</b>	<b>-30 388</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>101 942</b>	<b>107 525</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	182 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>182 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	0	185 000
Leverantörsskulder		657	4 858
Skatteskulder		667	330
Övriga kortfristiga skulder		64	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 589	1 043
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 976</b>	<b>191 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>286 918</b>	<b>298 882</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 950</b>	<b>-4 432</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 046	5 283
	<b>-903</b>	<b>850</b>
Erhållen ränta	157	18
Erlagd ränta	-10 913	-14 087
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-11 659</b>	<b>-13 218</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-580	189
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 381	3 667
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-15 620</b>	<b>-9 363</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-103	121
Avyttring av finansiella tillgångar	25	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-78</b>	<b>121</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	11 123	5 382
Amortering av lån	-3 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>8 123</b>	<b>5 382</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-7 575</b>	<b>-3 860</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 032</b>	<b>13 892</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 457</b>	<b>10 032</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.

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

### Fastighetslån

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

### Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 74 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 406	5 004
Hysesintäkter, bostäder	5 038	5 028
Hysesintäkter, p-platser	461	612
Hysesintäkter, lokaler	0	1
Kabel-TV/Bredband	408	190
Övriga intäkter	132	170
Intäktsreduktion	0	-3
<b>Summa</b>	<b>12 445</b>	<b>11 002</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	0	151
Övriga intäkter	11	3
Övriga rörelseintäkter	5	0
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>155</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	533	629
Besiktning och service	105	453
Städning	291	284
Trädgårdsarbete	25	10
Övrigt	280	103
Snöskottning	201	0
<b>Summa</b>	<b>1 436</b>	<b>1 479</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	34	0
Underhåll	0	57
Bostäder	0	99
Lokaler	0	29
Tvättstuga	18	186
Trapphus/port/entr	10	0
Källarutrymmen	7	48
Dörrar och lås/porttele	1	0
Övernattn./gästlägenhet	0	39
VA	18	217
Värme	4	0
Ventilation	7	23
El	40	31
Kabel-tv/bredband	0	3
Hissar	90	99
Fönster	7	0
Balkonger	0	13
Garage och p-platser	4	0
Försäkringsärende/vattenskada	10	842
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	44
<b>Summa</b>	<b>249</b>	<b>1 730</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	1 078	215
Tvättstuga	130	0
VA	0	290
Värme	0	400
Ventilation	29	0
El	0	242
Tak	0	39
Balkonger	4	318
Garage och p-platser	63	0
<b>Summa</b>	<b>1 304</b>	<b>1 504</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	983	661
Uppvärmning	1 766	1 521
Vatten	862	564
Sophämtning	529	670
<b>Summa</b>	<b>4 139</b>	<b>3 416</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	215	192
Självrisker	0	81
Bredband	334	137
Fastighetsskatt	336	330
<b>Summa</b>	<b>886</b>	<b>740</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	1 180	435
Förbrukningsmaterial	66	0
Juridiska kostnader	99	0
Revisionsarvoden	25	21
Ekonomisk förvaltning	145	302
Konsultkostnader	3 545	369
<b>Summa</b>	<b>5 060</b>	<b>1 128</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	226	225
Sociala avgifter	66	71
<b>Summa</b>	<b>292</b>	<b>296</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	10 911	13 144
Övriga räntekostnader	2	18
Övriga finansiella kostn	0	925
<b>Summa</b>	<b>10 913</b>	<b>14 087</b>



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	297 182	297 303
Årets inköp	103	-121
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>297 284</b>	<b>297 182</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 800	-3 518
Årets avskrivning	-5 046	-5 282
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 847</b>	<b>-8 800</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>283 438</b>	<b>288 381</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>86 097</i>	<i>86 097</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	147 600	147 600
Taxeringsvärde mark	61 760	61 760
<b>Summa</b>	<b>209 360</b>	<b>209 360</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	490	152
Skattefordringar	0	103
Övriga fordringar	31	31
Transaktionskonto hos SBC	51	7 167
Räntekonto hos SBC	0	1 066
Nabo Klientmedelskonto	750	0
<b>Summa</b>	<b>1 322</b>	<b>8 519</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	0	50
Bredband	0	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211	9
<b>Summa</b>	<b>211</b>	<b>74</b>

## NOT 15, VÄRDEPAPPERSINNEHAV I INTRESSEFÖRETAG

	2024-12-31	2023-12-31
Aktieinnehav i Hårsta Backe Jakobsberg AB	0	25
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

Posten avser aktieinnehav i Hårsta Backe Jakobsberg AB org nr 559369-7104 som där likvidationen är beslutad 2024-07-15.

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Solifast finansiering KB	2027-05-30	3,72 %	50 000	
Solifast finansiering KB	2029-05-30	4,10 %	30 000	
Solifast finansiering KB	2027-09-24	3,79 %	22 000	
Solifast finansiering KB	2027-05-30	4,27 %	80 000	
<b>Summa</b>			<b>182 000</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			0	185 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 182 000 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	67	0
Uppvärmning	232	0
Löner	225	225
Sociala avgifter	69	71
Förutbetalda avgifter/hyror	996	748
<b>Summa</b>	<b>1 589</b>	<b>1 043</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	185 000 000	185 000 000

## Underskrifter

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

Järfälla kommun

---

Ali Akbar Darius Razmgah  
Styrelseledamot

---

Bengt Nicklas Uhlan  
Styrelseledamot

---

Hassan Saipoor  
Ordförande

---

J Hashemi Shahzadeh Ali Akbari  
Styrelseledamot

---

Marjan Sarbaz Darakhshan  
Styrelseledamot

---

Torulf Holmström  
Styrelseledamot

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

---

Borevision AB  
Per Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.05.2025 16:16

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering • 22.05.2025 15:03

**DOCUMENT ID:**

H1ZRngohble

**ENVELOPE ID:**

Sy03gi3Wlx-H1ZRngohble

**DOCUMENT NAME:**

Brf Hårsta Backe, 769638-1123 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

**SHA-512:**

f7803116f5bf121438702d997f89804cbcfce81c77d041  
a2b695b8c006504efd6c9385c5244926da41ab1e6dfbef  
6fe2945801260f01e3f68463982912ed8bb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALI AKBAR DARIUS RAZM GAH	 Signed	22.05.2025 17:29	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2025 17:15	Low	IP: 98.128.228.189
2. BENGT NICKLAS UHLAN	 Signed	22.05.2025 17:49	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2025 17:37	Low	IP: 98.128.229.253
3. Torulf Holmström	 Signed	22.05.2025 18:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2025 18:28	Low	IP: 176.10.137.156
4. MARJAN SARBAZ DARAK HSHAN	 Signed	22.05.2025 18:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2025 18:42	Low	IP: 94.234.82.46
5. J Hashemi Shahzadeh Ali Akbari	 Signed	22.05.2025 18:51	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2025 18:50	Low	IP: 155.4.221.250
6. HASSAN SAIPOOR	 Signed	22.05.2025 21:19	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2025 21:17	Low	IP: 172.226.49.41
7. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed	23.05.2025 16:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.05.2025 16:16	Low	IP: 213.66.134.172

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


📎 Attachments

No attachments related to this document


Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.


**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed