

# Årsredovisning 2025

Brf Hårsta Backe

769638-1123



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hårsta Backe

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
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. 18</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.

### 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Jakobsberg 18:13	2022	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 42 hyreslägenheter och 108 bostadsrätter om totalt 11 844 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

Valdes Mohamed Nuwroz

Abgar Mikho

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Cornelia Gustafsson Revisor Borevision i Sverige AB  
Cornelia Gustafsson Revisor Borevision i Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning Nabo Group AB (tidigare Brf Ekonomen)  
Fastighetsförvaltning D2

## Övrig verksamhetsinformation

Anledningen till höga Vattenförbrukningen på BRF Hårsta Backe, är att Dackevägen 33 har sin vatten ledning från Dackevägen 19 och Brf Hårsta backe fakturerar Fastigheten Dackevägen 33 för de förbrukade vatten varje år.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen arbetat målmedvetet med att stärka föreningens långsiktiga ekonomi och säkerställa en hållbar drift framåt. Det övergripande fokuset har legat på kostnadsoptimering, förbättring av leverantörsavtal samt strategisk försäljning av föreningens outhyrda/obebodda lägenheter.

Genomfört en översyn av samtliga leverantörsavtal, vilket resulterat i omförhandlade avtal med bättre prisbild och villkor.

Arbetat aktivt med kostnadsreduceringar inom drift och underhåll där så varit möjligt utan att påverka föreningens standard eller säkerhet.

Initierat försäljning av föreningens tomma lägenheter för att stärka likviditeten och minska föreningens låneböroda.

Målet är att samtliga tomma lägenheter ska vara avyttrade senast augusti 2026. Intäkterna från dessa försäljningar planeras att användas för:

Amortering av befintliga lån i syfte att minska räntekostnader och förbättra framtida ekonomiskt handlingsutrymme. Finansiering av nödvändiga investeringar främst relaterade till modernisering och ombyggnation av hissar. Under 2025 har styrelsen påbörjat förhandlingar kring nya hissentreprenadavtal och utvärderar flera alternativa lösningar.

### Framtidsutsikter

Föreningens ekonomiska plan för kommande år baseras på:

Fortsatt arbete med optimering av driftskostnader.

Förväntade likviditetsförstärkningar från lägenhetsförsäljningar.

Strategiska investeringar i fastigheten för att långsiktigt värdesäkra boendemiljön.

Med de åtgärder som genomförts under 2025 bedömer styrelsen att Brf Hårsta Backe är på en stabil väg mot en förbättrad ekonomisk situation och ett mer hållbart kostnadsläge.

### Förändringar i avtal

#### Förändringar i avtal – hissar

Under året har styrelsen genomfört en omfattande upphandling och omförhandling av föreningens hissavtal med målsättningen att säkerställa bättre service, högre driftsäkerhet och en långsiktig plan för modernisering av hissbeståndet.

Efter en noggrann utvärdering har föreningen beslutat att teckna avtal med Sankt Eriks Hiss för både ombyggnation, löpande underhåll, service och teknisk support.

Som ett led i denna satsning kommer tre nya hissar att installeras under 2026, avsedda för port 19, 21 och 31. Installationen är en del av en flerårig plan för att successivt uppgradera föreningens hissar och förbättra boendekomforten för samtliga medlemmar.

### Övriga uppgifter

Styrelsen fattade beslut om att avyttra fem tomma lägenheter i en samlad försäljning till ett företag med kapacitet att förvärva, renovera och vidareförsälja dessa. Syftet med försäljningen var att stärka Brf Hårsta Backes likviditet för att möjliggöra nödvändiga investeringar, däribland uppgradering och förnyelse av hissar som riskerade att beläggas med användningsförbud.

Tre företag inkom initialt med bud som bedömdes ligga i linje med rådande marknadsförhållanden samt lägenheternas skick. Efter genomförda visningar konstaterade dock två av företagen att renoveringsbehovet var mer omfattande än förväntat, vilket medförde att de valde att dra tillbaka sina bud.

Det kvarvarande budet lämnades av Aras Ismail AB, till vilket försäljningen därefter tilldelades.

Anledningen till att föreningen inte valde att själva renovera och sälja lägenheterna var att processen bedömdes vara både tidskrävande och komplex. Erfarenheter visade att det var svårt att hitta tillförlitliga och kostnadseffektiva entreprenörer, vilket gjorde renoveringsarbetet administrativt tungt och resurskrävande. Vidare visade tidigare försäljningar att den ekonomiska vinsten inte blev tillräckligt betydande i förhållande till insatsen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 861 805	12 445 346	11 001 588	7 665 495
Resultat efter fin. poster	-9 350 485	-16 715 502	-18 500 588	- 5 416 000
Soliditet (%)	34	36	36	39
Yttre fond	4 082 402	5 176 735	6 471 787	6 777 020
Taxeringsvärde	191 362 000	209 360 000	209 360 000	209 360 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	838	768	646	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,4	51,4	42,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	22 015	22 750	24 976	16 164
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 423	13 423	13 644	13 644
Sparande / kvm totalyta, kr	-315	-764	-864	0
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	266	203	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,94	5,95	7,10	-
Räntekänslighet (%)	26,29	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.

## Uppllysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen kan fullfölja sina ekonomiska åtaganden avseende räntebetalningar, amorteringar, planerat underhåll och löpande drift. Bedömningen grundar sig på nedanstående konkreta åtgärder och omständigheter.

Föreningen genomför en aktiv och planerad försäljning av outhyrda lägenheter med målsättning att slutföra processen under 2026. Intäkterna är avsedda att användas för amortering av befintliga fastighetslån, vilket direkt reducerar räntekostnaderna och förbättrar föreningens ekonomiska ställning inför kommande år.

Planerat underhåll, inklusive ett beslut om installation av nya hissar, hanteras som investeringar i enlighet med gällande redovisningsprinciper och aktiveras som anläggningstillgångar. Detta innebär att kostnaden fördelas över tillgångens ekonomiska livslängd och belastar inte resultatet i sin helhet under ett enskilt år.

Föreningen innehar marken med äganderätt och belastas inte av tomträttsavgälder. Styrelsen följer löpande ränteutvecklingen och avser att vid kommande villkorsändringar förhandla fram konkurrenskraftiga lånevillkor för att ytterligare reducera räntekostnaderna.

Styrelsen bedömer sammantaget att föreningen är i stånd att fortsätta sin verksamhet och fullfölja samtliga ekonomiska åtaganden. Den positiva trenden i resultat, kassaflöde och räntekostnader förväntas fortsätta under kommande räkenskapsår till följd av de åtgärder som genomförts och beslutats.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	137 936 520	-	4 112 816	142 049 336
Upplåtelseavgifter	4 637 768	-	749 280	5 387 048
Fond, yttre underhåll	5 176 735	-	-1 094 333	4 082 402
Balanserat resultat	-29 093 184	-16 715 502	1 094 333	-44 714 353
Årets resultat	-16 715 502	16 715 502	-9 350 485	-9 350 485
<b>Eget kapital</b>	<b>101 942 337</b>	<b>0</b>	<b>-4 488 389</b>	<b>97 453 948</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-44 714 353
Årets resultat	-9 350 485
<b>Totalt</b>	<b>-54 064 838</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	191 362
Att från yttre fond i anspråk ta	-158 338
Balanseras i ny räkning	-54 097 862
	<b>-54 064 838</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 861 806	12 445 346
Övriga rörelseintäkter	3	99 280	16 547
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 961 085</b>	<b>12 461 893</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 983 943	-8 013 273
Övriga externa kostnader	9	-1 950 706	-5 060 216
Personalkostnader	10	-291 808	-291 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 916 696	-5 046 271
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 143 153</b>	<b>-18 411 595</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 182 068</b>	<b>-5 949 703</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 309	146 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 175 726	-10 912 688
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 168 417</b>	<b>-10 765 800</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 350 485</b>	<b>-16 715 502</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 350 485</b>	<b>-16 715 502</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	278 439 165	283 139 552
Maskiner och inventarier	13	258 752	298 436
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>278 697 917</b>	<b>283 437 988</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>278 697 917</b>	<b>283 437 988</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		110 835	291 037
Övriga fordringar	14	3 154 541	1 321 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	468 584	210 838
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 733 960</b>	<b>1 823 568</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		227 970	1 656 780
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>227 970</b>	<b>1 656 780</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 961 930</b>	<b>3 480 347</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>282 659 847</b>	<b>286 918 335</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		147 436 384	142 574 288
Fond för yttre underhåll		4 082 402	5 176 735
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 518 786</b>	<b>147 751 023</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-44 714 353	-29 093 184
Årets resultat		-9 350 485	-16 715 502
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-54 064 838</b>	<b>-45 808 686</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>97 453 948</b>	<b>101 942 337</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	110 000 000	182 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>110 000 000</b>	<b>182 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	72 000 000	0
Leverantörsskulder		894 508	656 745
Skatteskulder		658 690	666 831
Övriga kortfristiga skulder		14 659	63 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 638 042	1 588 739
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>75 205 899</b>	<b>2 975 998</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>282 659 847</b>	<b>286 918 335</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 182 068</b>	<b>-5 949 703</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 916 696	5 046 271
Övrigt	0	-224
	<b>2 734 628</b>	<b>-903 656</b>
Erhållen ränta	7 309	156 888
Erlagd ränta	-7 175 726	-10 912 688
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 433 789</b>	<b>-11 659 455</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	281 460	-579 922
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	229 901	-3 380 503
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 922 429</b>	<b>-15 619 881</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-176 625	-102 928
Avyttring av finansiella tillgångar	0	25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-176 625</b>	<b>-77 928</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	4 862 096	11 123 000
Amortering av lån	0	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 862 096</b>	<b>8 123 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>763 042</b>	<b>-7 574 809</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 457 482</b>	<b>10 032 290</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 220 524</b>	<b>2 457 482</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hårsta Backe är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 - 5,56 %
Fasader	12,50 %
Balkonger	3,57 %
Stamledningar VA	5,56 %
Stamledningar Värme	5,56 %
El	5,56 %
Hissar	20,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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.

#### Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 375 706	6 405 560
Hysesintäkter, bostäder	4 585 890	5 038 228
Hysesintäkter, p-platser	825 809	461 291
Kabel-TV/Bredband	773 646	408 222
Övriga intäkter	126 405	132 044
Vatten	174 350	0
<b>Summa</b>	<b>12 861 806</b>	<b>12 445 346</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	5	-0
Övriga intäkter	99 275	11 278
Övriga rörelseintäkter	0	5 269
<b>Summa</b>	<b>99 280</b>	<b>16 547</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	655 316	533 341
Besiktning och service	195 618	105 148
Städning	263 215	290 864
Trädgårdsarbete	17 875	230 568
Snöskottning	130 503	201 012
Övrigt	97 855	75 000
<b>Summa</b>	<b>1 360 382</b>	<b>1 435 933</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	235 034	34 000
Bostäder	20 057	0
Bostäder VVS	81 643	0
Lokaler	190 375	0
Tvättstuga	26 275	18 488
Trapphus/port/entr	21 237	9 563
Källarutrymmen	0	6 965
Dörrar och lås/porttele	50 487	508
VA	21 515	17 723
Värme	176 625	3 563
Ventilation	19 914	7 031
El	34 705	39 812
Hissar	305 657	90 180
Fasader	24 901	0
Fönster	0	6 556
Gård/markytor	1 052	0
Garage och p-platser	75 686	4 275
Försäkringsärende/vattenskada	309 139	10 128
<b>Summa</b>	<b>1 594 302</b>	<b>248 792</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	1 077 740
Tvättstuga	108 898	130 432
Ventilation	0	28 863
Hissar	49 440	0
Balkonger	0	4 063
Garage och p-platser	0	62 595
<b>Summa</b>	<b>158 338</b>	<b>1 303 693</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	700 738	982 883
Uppvärmning	1 787 609	1 765 634
Vatten	979 696	861 955
Sophämtning	552 639	528 648
<b>Summa</b>	<b>4 020 682</b>	<b>4 139 120</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	230 940	214 947
Bredband	135 551	334 320
Bredband/Kabeltv	161 529	0
Fastighetsskatt	322 220	336 470
<b>Summa</b>	<b>850 240</b>	<b>885 736</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	415 551	1 179 558
Förbrukningsmaterial	48 605	66 057
Juridiska kostnader	104 108	99 033
Revisionsarvoden	29 375	25 000
Ekonomisk förvaltning	160 192	145 408
Konsultkostnader	1 192 875	3 545 161
<b>Summa</b>	<b>1 950 706</b>	<b>5 060 216</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	225 000	225 500
Sociala avgifter	66 808	66 335
<b>Summa</b>	<b>291 808</b>	<b>291 835</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	7 171 941	10 910 788
Övriga räntekostnader	3 785	1 900
<b>Summa</b>	<b>7 175 726</b>	<b>10 912 688</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	297 284 000	297 181 570
Årets inköp	0	103 000
Omklassificering	-396 848	103 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	297 064 276	297 284 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 847 000	-8 800 239
Omklassificering	98 411	-5 046 000
Årets avskrivning	-4 876 522	-5 046 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 625 111	-13 847 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	278 439 165	283 438 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>86 097 419</i>	<i>86 097 419</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	144 044 000	147 600 000
Taxeringsvärde mark	47 318 000	61 760 000
<b>Summa</b>	<b>191 362 000</b>	<b>209 360 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Omklassificering	396 848	0
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	396 848	0
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Omklassificering	-98 411	0
Årets avskrivning	-39 684	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-138 095	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>258 752</b>	<b>0</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	161 987	490 482
Övriga fordringar	0	30 509
Transaktionskonto hos SBC	0	50 794
Nabo Klientmedelskonto	1 942 109	749 908
Borgo	1 050 445	0
<b>Summa</b>	<b>3 154 541</b>	<b>1 321 693</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	228 059	210 838
Fastighetsskötsel	103 645	0
Städning	21 625	0
Försäkringspremier	57 734	0
Bredband	16 887	0
Förvaltning	40 634	0
<b>Summa</b>	<b>468 584</b>	<b>210 838</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Solifast finansiering KB	2026-04-08	3,08 %	50 000 000	50 000 000
Solifast finansiering KB	2029-05-30	4,10 %	30 000 000	30 000 000
Solifast finansiering KB	2026-04-08	3,16 %	22 000 000	22 000 000
Solifast finansiering KB	2027-05-30	4,27 %	80 000 000	80 000 000
<b>Summa</b>			<b>182 000 000</b>	<b>182 000 000</b>
Varav kortfristig del			72 000 000	0

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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 922	0
El	63 075	67 467
Uppvärmning	222 737	231 819
Löner	225 000	225 000
Sociala avgifter	68 515	68 515
Förutbetalda avgifter/hyror	1 036 793	995 938
<b>Summa</b>	<b>1 638 042</b>	<b>1 588 739</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	185 000 000	185 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren 2026 har totalt fem lägenheter upplåtits.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-03.

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

Järfälla

---

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

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

---

Borevision i Sverige AB  
Cornelia Gustafsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.06.2026 12:58

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 05.06.2026 07:42

**DOCUMENT ID:**

ByGs0-klWGI

**ENVELOPE ID:**

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Hårsta Backe, 769638-1123 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

91fd8a4151ac4c8df9e88194784d7a69c1bb2b621c4ecd  
8b0847ae7dfd5bda361367308cbd07d539740ab9d0fb7a  
d6828ef3c30982f9b54e3f0340dc42930cae

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
<b>1. MARJAN SARBAZ DARAK HSHAN</b> marjan.darakshhan@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 07:43 05.06.2026 07:43	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.218
<b>2. ALI AKBAR DARIUS RAZMGAH</b> darius.razmgah.dr@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 07:44 05.06.2026 07:43	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.189
<b>3. BENGT NICKLAS UHLAN</b> nicklas.uhlan@icloud.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 07:49 05.06.2026 07:45	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.207
<b>4. J Hashemi Shahzadeh Ali Akbari</b> jahangirhashemi@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 08:00 05.06.2026 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.12.29
<b>5. Torulf Holmström</b> brev@torulf.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 08:34 05.06.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.62.3
<b>6. HASSAN SAIPOOR</b> asaipoor@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 08:54 05.06.2026 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 188.95.38.210
<b>7. Clara Cornelia Pia Gustafsson</b> cornelia.gustafsson@borevision.se	 Signed Authenticated	05.06.2026 12:58 05.06.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.160

\* 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