Årsredovisning 2025

Brf Hårsta Backe

769638-1123

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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.

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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.

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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 lånebörda.

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 hässbeståndet.

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.

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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 överlåtelser.

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.

Upplysning 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.

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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
Eget kapital	**101 942 337**	**0**	**-4 488 389**	**97 453 948**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-44 714 353
Årets resultat	-9 350 485
Totalt	**-54 064 838**
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
	-54 064 838

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

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 861 806	12 445 346
Övriga rörelseintäkter	3	99 280	16 547
Summa rörelseintäkter		**12 961 085**	**12 461 893**
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		**-15 143 153**	**-18 411 595**
RÖRELSERESULTAT		**-2 182 068**	**-5 949 703**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 309	146 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 175 726	-10 912 688
Summa finansiella poster		**-7 168 417**	**-10 765 800**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-9 350 485**	**-16 715 502**
ÅRETS RESULTAT		**-9 350 485**	**-16 715 502**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	278 439 165	283 139 552
Maskiner och inventarier	13	258 752	298 436
Summa materiella anläggningstillgångar		**278 697 917**	**283 437 988**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**278 697 917**	**283 437 988**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		**3 733 960**	**1 823 568**
Kassa och bank			
Kassa och bank		227 970	1 656 780
Summa kassa och bank		**227 970**	**1 656 780**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 961 930**	**3 480 347**
SUMMA TILLGÅNGAR		**282 659 847**	**286 918 335**

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		147 436 384	142 574 288
Fond för yttre underhåll		4 082 402	5 176 735
Summa bundet eget kapital		**151 518 786**	**147 751 023**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-44 714 353	-29 093 184
Årets resultat		-9 350 485	-16 715 502
Summa ansamlad förlust		**-54 064 838**	**-45 808 686**
SUMMA EGET KAPITAL		**97 453 948**	**101 942 337**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	110 000 000	182 000 000
Summa långfristiga skulder		**110 000 000**	**182 000 000**
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		**75 205 899**	**2 975 998**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**282 659 847**	**286 918 335**

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

Kassaflödesanalys

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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 fö 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.

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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
Hyresintäkter, bostäder	4 585 890	5 038 228
Hyresintäkter, p-platser	825 809	461 291
Kabel-TV/Bredband	773 646	408 222
Övriga intäkter	126 405	132 044
Vatten	174 350	0
Summa	**12 861 806**	**12 445 346**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	-0
Övriga intäkter	99 275	11 278
Övriga rörelseintäkter	0	5 269
Summa	**99 280**	**16 547**

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
Summa	**1 360 382**	**1 435 933**

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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
Summa	**1 594 302**	**248 792**

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
Summa	**158 338**	**1 303 693**

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
Summa	**4 020 682**	**4 139 120**

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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
Summa	**850 240**	**885 736**

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
Summa	**1 950 706**	**5 060 216**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	225 000	225 500
Sociala avgifter	66 808	66 335
Summa	**291 808**	**291 835**

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
Summa	**7 175 726**	**10 912 688**

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
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
Ackumulerad avskrivning		
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
Utgående restvärde enligt plan	278 439 165	283 438 000
I utgående restvärde ingår mark med	*86 097 419*	*86 097 419*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	144 044 000	147 600 000
Taxeringsvärde mark	47 318 000	61 760 000
Summa	**191 362 000**	**209 360 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	396 848	0
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	396 848	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Omklassificering	-98 411	0
Årets avskrivning	-39 684	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-138 095	0
Utgående restvärde enligt plan	**258 752**	**0**

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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
Summa	**3 154 541**	**1 321 693**

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
Summa	**468 584**	**210 838**

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
Summa			**182 000 000**	**182 000 000**
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.

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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
Summa	**1 638 042**	**1 588 739**

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.

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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

r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

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-klWGl

ENVELOPE ID:
r1oCZklWfx-ByGs0-klWGl

DOCUMENT NAME:
Brf Hårsta Backe, 769638-1123 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
91fd8a4151ac4c8df9e88194784d7a69c1bb2b621c4ecd8b0847ae7dfd5bda361367308cbd07d539740ab9d0fb7ad6828ef3c30982f9b54e3f0340dc42930cae

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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hårsta Backe för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

SkiRbkxZfe-Bygo0WJgZGg

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 Bostadsrättsföreningen Hårsta Backe för räkenskapsåret 2025 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.

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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens utgifter samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

BoRevision
SkiRbkxZfe-Bygo0WJgZGg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.06.2026 12:57

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 05.06.2026 07:42

DOCUMENT ID:
Bygo0WJgZGg

ENVELOPE ID:
SkiRbkxZfe-Bygo0WJgZGg

DOCUMENT NAME:
RB Brf Hårsta Backe.pdf
2 pages

SHA-512:
5e6ebdad3dd9e6708eb7210c51b7269ba667faf571e8ca
df2f8059cadb9814285fa8e5d94c53bcee0c4ab53faea36
280a3c31076330e9b2ea0bc6ae132d00107

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Clara Cornelia Pia Gustafsson**	**Signed**	**05.06.2026 12:57**	**eID**	**Swedish BankID**
cornelia.gustafsson@borevision.se	Authenticated	05.06.2026 12:57	Low	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