



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Backsötan i Järvastaden

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENSÖTAN 2	2015	Solna

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 5 950 kvm. Byggnadernas totalyta är 7850 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Erik Hansson	Ordförande
Jimmy Berglund	Styrelseledamot
Gabriel Sundström	Styrelseledamot
Lidija Markovic	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas av två ledamöter i förening

### Revisorer

Clas Niklasson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

**2023** ● Slipning och lackering av träpartierna vid portarna

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Schindler Hiss AB	Skötsel av hissar
Tele2	TV/Bredband
SVEFAB	Teknisk förvaltning
Kleni AB	Städning
Terraplants	Växter i entréerna

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2023 har ett av föreningens lån lagts om och samtidigt amorterades 4 530 000 kr. På grund av tidigare administrativa misstag har föreningen under en längre period fakturerats för lite avseende vattenförbrukning vilket ledde till en stor faktura och därmed höga kostnader för vatten och avlopp under 2023z

#### Övriga uppgifter

Under 2023 har föreningen med hjälp av advokat nått en uppgörelse med Ikano Bostad kring åtgärderna som påpekades i 5-årsbesiktningen vilket bland annat medfört att fasaden målats.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 139 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 19. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 451 745	4 421 869	4 638 326	4 766 918
Resultat efter fin. poster	-1 496 990	-718 485	-589 075	171 832
Soliditet (%)	75	74	74	73
Yttre fond	1 225 953	1 050 528	997 847	801 597
Taxeringsvärde	217 502 000	217 502 000	177 252 000	177 252 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	638	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 852	9 561	9 561	9 815
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 983	9 561	9 561	9 815
Sparande per kvm totalyta, kr	62	138	180	261
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	82	50	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	39	40	36	33
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	7	7	7
Energikostnad per kvm totalyta, kr	138	128	93	64
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,41	0,96	-	-
Räntekänslighet (%)	18,57	-	-	-

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	214 310 000	-	-	214 310 000
Fond, yttre underhåll	1 050 528	-20 850	196 250	1 225 953
Balanserat resultat	-1 161 711	-697 635	-196 250	-2 055 621
Årets resultat	-718 485	718 485	-1 496 990	-1 496 990
<b>Eget kapital</b>	<b>213 480 332</b>	<b>0</b>	<b>-1 496 990</b>	<b>211 983 342</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 859 371
Årets resultat	-1 496 990
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 250
<b>Totalt</b>	<b>-3 552 611</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	207 506
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 345 105</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 451 745	4 421 869
Övriga rörelseintäkter	3	86 296	155 631
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 538 041</b>	<b>4 577 500</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 823 604	-2 356 536
Övriga externa kostnader	9	-219 278	-237 471
Personalkostnader	10	-206 978	-201 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 774 476	-1 781 554
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 024 335</b>	<b>-4 576 819</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-486 294</b>	<b>681</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 174	4 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 028 870	-723 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 010 696</b>	<b>-719 166</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 496 990</b>	<b>-718 485</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 496 990</b>	<b>-718 485</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	280 836 343	282 610 819
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>280 836 343</b>	<b>282 610 819</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>280 836 343</b>	<b>282 610 819</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		45 648	13 470
Övriga fordringar	14	2 402 145	6 620 720
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 447 793</b>	<b>6 634 190</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 447 793</b>	<b>6 634 190</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>283 284 136</b>	<b>289 245 010</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		214 310 000	214 310 000
Fond för yttre underhåll		1 225 953	1 050 528
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>215 535 953</b>	<b>215 360 528</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 055 621	-1 161 711
Årets resultat		-1 496 990	-718 485
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 552 611</b>	<b>-1 880 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>211 983 342</b>	<b>213 480 332</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	70 520 308	56 520 308
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 520 308</b>	<b>56 520 308</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	18 530 000
Leverantörsskulder		159 157	140 783
Skatteskulder		90 040	87 540
Övriga kortfristiga skulder		48 364	47 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	482 925	438 080
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>780 486</b>	<b>19 244 370</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>283 284 136</b>	<b>289 245 010</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-486 294</b>	<b>681</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 774 476	1 781 554
	<b>1 288 182</b>	<b>1 782 235</b>
Erhållen ränta	18 707	4 772
Erlagd ränta	-1 029 403	-726 314
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>277 486</b>	<b>1 060 692</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 211	-13 792
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 116	-252 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>308 391</b>	<b>794 200</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-4 530 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-4 530 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 221 609</b>	<b>794 200</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 576 918</b>	<b>5 782 718</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 355 310</b>	<b>6 576 918</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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 0,83 - 5 %

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

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 548 681	3 543 633
Hysesintäkter garage	559 800	552 283

Hysesintäkter p-plats	19 500	16 750
Bredband	98 136	98 049
Varmvatten	154 835	154 512
Pantsättningsavgift	17 336	33 086
Överlåtelseavgift	15 756	0
Andrahandsuthyrning	13 402	23 404
Vidarefakturerade kostnader	24 299	0
Öres- och kronutjämning	0	152
<b>Summa</b>	<b>4 451 745</b>	<b>4 421 869</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	84 946	0
Övriga intäkter	1 350	6 512
Försäkringsersättning	0	149 119
<b>Summa</b>	<b>86 296</b>	<b>155 631</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	80 842	97 063
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 585	16 782
Fastighetsskötsel gård enl avtal	27 318	20 755
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 151
Larm och bevakning	0	7 500
Städning enligt avtal	112 035	94 832
Städning utöver avtal	0	7 155
Hissbesiktning	8 566	6 744
Brandskydd	9 465	0
Bevakning	9 315	19 511
Gårdkostnader	508	0
Gemensamma utrymmen	148 056	8 260
Sophantering	0	5 207
Snöröjning/sandning	4 111	0
Serviceavtal	108 312	83 377
Mattvätt/Hyrmattor	19 827	19 157
Förbrukningsmaterial	18 628	5 299
<b>Summa</b>	<b>561 568</b>	<b>395 793</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	7 063	0
Tvättstuga	0	1 875
Trapphus/port/entr	3 892	10 949
Dörrar och lås/porttele	175 864	4 561
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 829
VVS	8 718	55 795
Värmeanläggning/undercentral	9 307	11 538
Ventilation	13 056	0
Elinstallationer	14 468	26 498
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 779
Hissar	87 750	154 593
Mark/gård/utemiljö	35 475	0
Garage/parkering	2 079	15 635
Vattenskada	0	69 000
Skador/klotter/skadegörelse	71 925	1 478
<b>Summa</b>	<b>429 597</b>	<b>361 530</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	139 125	563
Sophantering/återvinning	66 455	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 926	0
Hiss	0	1 125
Mark/gård/utemiljö	0	19 137
<b>Summa</b>	<b>207 506</b>	<b>20 825</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	400 797	643 543
Uppvärmning	306 216	311 023
Vatten	374 913	53 316
Sophämtning/renhållning	188 246	226 530
Grovsopor	1 662	6 837
<b>Summa</b>	<b>1 271 834</b>	<b>1 241 249</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	90 518	84 032
Kabel-TV	204 013	192 553
Bredband	13 548	15 535
Fastighetsskatt	45 020	45 020
<b>Summa</b>	<b>353 099</b>	<b>337 140</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	9 875	23 025
Juridiska åtgärder	25 594	0
Inkassokostnader	4 737	5 041
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	0
Fritids och trivselkostnader	1 639	1 296
Föreningskostnader	1 273	450
Förvaltningsarvode enl avtal	102 534	99 646
Överlåtelsekostnad	23 895	0
Pantsättningskostnad	22 063	0
Korttidsinventarier	0	11 178
Administration	8 234	66 565
Konsultkostnader	1 933	30 012
OBS-konto	0	258
<b>Summa</b>	<b>219 278</b>	<b>237 471</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 496	153 145
Arbetsgivaravgifter	49 482	48 113
<b>Summa</b>	<b>206 978</b>	<b>201 258</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-533	0
Räntekostnader fastighetslån	1 029 384	722 323
Dröjsmålsränta	19	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	17
Övriga räntekostnader	0	1 597
<b>Summa</b>	<b>1 028 870</b>	<b>723 937</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	294 789 122	294 789 122
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>294 789 122</b>	<b>294 789 122</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 178 303	-10 396 749
Årets avskrivning	-1 774 476	-1 781 554
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 952 779</b>	<b>-12 178 303</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>280 836 343</b>	<b>282 610 819</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>81 874 000</i>	<i>81 874 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	152 502 000	152 502 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
<b>Summa</b>	<b>217 502 000</b>	<b>217 502 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	115 130	115 130
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>115 130</b>	<b>115 130</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-115 130	-115 130
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-115 130</b>	<b>-115 130</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	46 540	43 507
Klientmedel	0	5 522 191
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	295	295
Transaktionskonto	1 287 136	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 402 145</b>	<b>6 620 720</b>



<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2025-03-01	0,55 %	18 030 000	18 030 000
Handelsbanken	2027-03-01	1,33 %	19 530 000	19 530 000
Handelsbanken	2025-03-01	0,98 %	18 960 308	18 960 308
Handelsbanken	2026-02-28	4,23 %	14 000 000	14 000 000
<b>Summa</b>			<b>70 520 308</b>	<b>70 520 308</b>
Varav kortfristig del			0	18 530 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 520 308 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	61 268	61 268
Förutbet hyror/avgifter	421 657	376 812
<b>Summa</b>	<b>482 925</b>	<b>438 080</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	80 146 500	80 146 500

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Per 2024-01-01 höjdes avgifterna med 15%. I och med att mellanhavandena med byggherren är avslutade har styrelsen initierat framtagandet av en långsiktig underhållsplan.

## Underskrifter

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

Solna

---

Erik Hansson  
Ordförande

---

Gabriel Sundström  
Styrelseledamot

---

Jimmy Berglund  
Styrelseledamot

---

Lidija Markovic  
Styrelseledamot

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

---

Clas Niklasson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 09:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 12:57

DOCUMENT ID:

S178smpemA

ENVELOPE ID:

rkUj7pgX0-S178smpemA

DOCUMENT NAME:

Brf Backsötan i Järvastaden, 769627-1563 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LIDIJA MARKOVIC lidija.markovic@backsotan.se	Signed Authenticated	14.05.2024 12:59 14.05.2024 12:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/29) IP: 77.218.226.194
2. Rickard Gabriel Olof Sundström gabriel.sundstrom@backsotan.se	Signed Authenticated	14.05.2024 13:05 14.05.2024 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/14) IP: 95.193.5.99
3. PÄR JIMMY BERGLUND jimmy.berglund@backsotan.se	Signed Authenticated	14.05.2024 17:12 14.05.2024 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/08/18) IP: 213.89.209.228
4. Erik Hansson erik.hansson@backsotan.se	Signed Authenticated	15.05.2024 07:24 14.05.2024 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/23) IP: 136.163.203.3
5. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	15.05.2024 09:47 15.05.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 194.14.78.10

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

## 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden

Org.nr. 769627 - 1563

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastadens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

### Styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och

om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 09:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 12:57

DOCUMENT ID:

B1ZUsX6lm0

ENVELOPE ID:

ryglS7peXR-B1ZUsX6lm0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastad en 2023-01-01--2023-12-31.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	15.05.2024 09:47 15.05.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 194.14.78.10

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

## 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