



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 125 kr/kvm	 Investeringsbehov 295 kr/kvm	 Skuldsättning 6 803 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 212 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 1 059 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Bäckebol i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
125 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år och med tanke på att fasadrenoveringen och ventilationsprojektet håller på fram till sommaren.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
295 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen. Fortfarande utgör fasadrenoveringen och ventilationsarbetet de största investeringarna.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 803 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar av lånen årligen då, skuldsättningen anses vara normal och därmed tillfredsställande.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena. Styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna och dels med olika bindningstider för att minska känsligheten. Se not 17 sid 16 i årsredovisningen för att se våra lån.

NYCKELTAL



Energikostnad
212 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningens tomträttsavtal skulle omsatts 2024 men ännu har vi inte erhållit underlag om höjning från kommunen. Styrelsen har tagit höjd för ökade tomträttskostnader i budgeten.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 059 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov i dagsläget och att sparandet behöver öka så att det täcker både kommunicerade och framtida underhållsbehov.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bäckebol i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-7204 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighetsägaren (Göteborgs Stad) kan säga upp tomträtten tidigast 5 år och senast 2 år före utgången av den löpande tomträttsperioden. Vid utgången av varje avgäldsperiod kan fastighetsägaren eller tomträttshavaren initiera en ändring av avgälden för nästa period.

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Backa 866:730	Göteborgs Kommun	10 år	2032-10-03	1971
Backa 99:3	Göteborgs Kommun	10 år	2032-10-03	1973
Backa 99:4	Göteborgs Kommun	10 år	2032-10-03	1973

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
570	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	42 207
14	lokaler (hyresrätt)	1 166
282	p-platser	0
222	kallgarage	2 553
100	thermogarage	1 400
14	MC-garage	0
72	cykelrum	360
41	barnvagnsrum	336
617	förråd	3 270
Totalt 1 932 objekt		51 292

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 278 st 2 rok, 176 st 3 rok, 63 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Barbro Gustafson	Ordförande	2024-05-21
Roland Nyström	Ledamot	2023-06-13
Gorgi Trpkovski	Ledamot	2019-05-06
Marina Susanne Garherr	HSB - Ledamot	2025-08-26
Nazgin Mohammed	Ledamot	2025-05-26
Galdim Topalli	Ledamot	2021-07-13
Hanie Mohammadi	Ledamot	2025-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gorgi Trpkovski, Galdim Topalli, Roland Nyström, Nazgin Mohammed och Hanie Mohammadi.

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Gustafson, Gorgi Trpkovski och Galdim Topalli.

Revisorer har varit: Glenn Gustavsson med Ronny Engdahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Inga-Lill Carlander (sammankallande), Carl-Henrik Hagman samt Mehdi Ghannadi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 77 medlemmar varav 66 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-20.

- Fasad- och ventilationsprojekten är i sin slutfas. För att spara pengar har vi samkört de båda projekten. De beräknas vara klara 2026-06-30 och slutbesiktningen ska vara klar innan juli månads ingång 2026.
- Förskolan hoppade av pga kommunens oförmåga att besluta i ärendet. Med två nybyggda förskolor på var sida fick de inte tillräckligt med underlag för att det skulle gå ihop för dem ekonomiskt. Vi jobbar på att få in ny kund.
- Byte av små armaturlampor till ledlampor i rabatterna har genomförts.
- Enligt stämmobeslut 2025-05-13 så har vi bestämt att byta till Tele2 Grundutbud från 2025-07-01 med cirka 15 kanaler. Kostnaden är 20 kr per månad och läggs på din månadsavi.
- Vi har fortsatt jobbat med säkerhet inom olika områden under året. Vi har t ex lagt ut fler farthinder nere vid parkeringen där en del kör för fort.
- ADA fortsätter att sköta om våra rabatter.
- I mitten av sommaren spolades alla våra brunnar. När det häftiga åskvädret var så blev många brunnar helt igentäppta.

- Vi har fortfarande avtal med GrannFrid som jobbar för att ta bort olovlig andrahandsuthyrning.
- Föreningen lägger mycket energi på att hantera våra skadedjur, så tänk på att inte mata fåglar eller städa bort efter dig när du grillat och fikar eller äter på din uteplats.
- Under maj månad fick vi PostNords paketboxar uppsatta på Cederflychtsgatan 9.
- MVB håller på att byta ut all liggande panel i etapp I och II. De börjar med framsidorna och tar baksidorna när det stör minst på uteplatserna.
- Under året har Brf Bäckebol upptagit lån om 88 000 000 kronor för att finansiera de pågående projekten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Lagning av söndrig betong vid källartrappor.
- Flyttat trappräcken som satt felaktigt. Det är nödvändigt att kunna ta sig ut genom fönstren i källarlocalerna om det brinner.
- Vi har fått ordning på skyddsrummen som finns i hus A, B, C, D, E och F. Styrelsen har genomgått en kurs hur man bygger upp ett skyddsrum på 24 timmar.
- En undercentral reparerades

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Vi förbereder inför stamreovering som planeras börja 2030. Där behövs stämmobeslut först.
- Fräscha upp gymmet
- Renovering garage
- Byte av undercentraler vid behov
- Förändring av sophantering i våra miljöhus
- Hantering av fällor i avloppsbrunnar för att få bort skadedjur

Medlemsinformation

Under året har 48 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 742 och under året har det tillkommit 57 och avgått 55 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 744.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	125	174	139	249	279
Skuldsättning, kr/kvm	6 803	5 219	4 486	2 955	1 840
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 267	6 342	5 451	0	0
Räntekänslighet, %	8	6	6	4	2
Energikostnad, kr/kvm	212	183	170	191	195
Årsavgifter, kr/kvm	1 059	1 020	912	833	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	917	888	778	863	852
Nettoomsättning, tkr	46 239	44 798	39 753	37 037	36 399
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 620	2 230	4 744	8 782	-8 145
Soliditet, %	15	20	21	25	37

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av att ventilationsanläggningen har utrangrats under räkenskapsåret. Det kvarvarande bokförda värdet om 2 956 027 kr har belastat årets resultat.

Därutöver har underhålls- och reparationskostnaderna varit något högre än föregående år. Styrelsen bedömer att en del av dessa kostnader kommer att minska i takt med att det omfattande fasadprojektet färdigställs.

Räntekostnaderna har även ökat till följd av nya lån som upptagits för att finansiera genomförda projekt

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med - 3 890 645 kr som är till följd av det omfattande fasadprojektet. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 125 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat höja avgifterna med 4% för 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 385 250	0	0	6 385 250
Underhållsfond, kr	29 257 616	0	1 507 740	30 765 356
S:a bundet eget kapital, kr	35 642 866	0	1 507 740	37 150 606
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	33 132 089	2 229 554	-1 166 552	34 195 092
Årets resultat, kr	2 229 554	-2 229 554	-5 619 978	-5 619 978
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	35 361 643	0	-6 786 530	28 575 114
S:a eget kapital, kr	71 004 509	0	-5 278 790	65 725 720

* Förändringar under året:

- reservation till underhållsfond gjorts med belopp 3 000 000 kr
- ianspråktagande skett med belopp - 1 492 260 kr
- omprövning av schablonsbaserad moms för 2024 med belopp 341 188 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	35 361 644
Årets resultat, kr	-5 619 978
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 492 260
omprövning av schablonsbaserad moms för 2024	341 188
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	28 575 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	28 575 114
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	46 239 168	44 497 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	787 000	1 063 085
Summa Rörelseintäkter		47 026 168	45 560 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-30 179 776	-26 266 554
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 163 818	-1 460 198
Personalkostnader	Not 6	-792 875	-624 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 524 511	-6 455 605
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 956 027	0
Summa Rörelsekostnader		-42 617 007	-34 806 823
Rörelseresultat		4 409 161	10 753 953
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	618 601	753 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-10 647 740	-9 277 715
Summa Finansiella poster		-10 029 139	-8 524 398
Resultat efter finansiella poster		-5 619 978	2 229 554
Resultat före skatt		-5 619 978	2 229 554
Årets resultat		-5 619 978	2 229 554

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	341 467 351	315 250 216
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	9 853	17 209
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	54 830 317	16 936 910
Summa Materiella anläggningstillgångar		396 307 522	332 204 336

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	1 200	1 200
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 200	1 200

Summa Anläggningstillgångar

396 308 722 332 205 536

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		829 298	754 183
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	13 740 697	3 860 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 333 256	2 406 004
Summa Kortfristiga fordringar		16 903 251	7 020 594

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	18 000 000	21 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		18 000 000	21 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		7 890	7 872
Summa Kassa och bank		7 890	7 872

Summa Omsättningstillgångar

34 911 141 28 028 466

Summa Tillgångar

431 219 863 360 234 002

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 385 250	6 385 250
Fond för yttre underhåll	30 765 356	29 257 616
Summa Bundet eget kapital	37 150 606	35 642 866

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	34 195 092	33 132 089
Årets resultat	-5 619 978	2 229 554
Summa Fritt eget kapital	28 575 114	35 361 644

Summa Eget kapital

65 725 720 71 004 510

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	84 508 971	194 251 356
Summa Långfristiga skulder		84 508 971	194 251 356

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		264 412 898	73 428 693
Leverantörsskulder		5 614 142	10 248 644
Skatteskulder		344 177	114 918
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 878 372	5 130 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	5 735 583	6 055 757
Summa Kortfristiga skulder		280 985 172	94 978 136

Summa Skulder

365 494 143 289 229 492

Summa Eget kapital och skulder

431 219 863 360 234 002

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 409 161	10 753 953
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 524 511	6 455 605
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	7 524 511	6 455 605
Erhållen ränta	642 893	676 116
Erlagd ränta	-10 631 625	-9 240 218
Övriga poster	18	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 944 959	8 645 456
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-842 320	-698 633
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 993 284	9 603
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 835 604	-689 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 890 645	7 956 427
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-71 627 697	-61 291 144
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 627 697	-61 291 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	81 241 820	37 601 015
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	81 241 820	37 601 015
Årets kassaflöde	5 723 478	-15 733 702
Likvida medel vid årets början	24 655 630	40 389 332
Likvida medel vid årets slut	30 379 108	24 655 630

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	21 303 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	42 659 376	41 018 580
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 081 700	1 032 753
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	951 846	1 003 770
	Hyror lokaler	650 826	658 492
	Hyror garage och parkeringsplatser	771 147	737 690
	Hyror övrigt	132 336	143 504
	Övriga primära intäkter	390 636	293 245
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	46 637 867	44 888 034
	Hysesbortfall	-398 699	-390 343
	<i>Summa</i>	-398 699	-390 343
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	46 239 168	44 497 691

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	245 378	44 952
	Övriga sekundära intäkter	541 622	1 018 133
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	787 000	1 063 085

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-7 112 809	-6 956 829
	Snö och halk-bekämpning	-121 861	0
	Reparationer	-5 274 216	-4 786 223
	Planerat underhåll	-1 492 260	-218 655
	El	-3 521 074	-2 560 237
	Uppvärmning	-5 022 584	-4 895 591
	Vatten	-2 306 110	-1 950 200
	Sophämtning	-1 206 049	-1 058 819
	Fastighetsförsäkring	-363 085	-349 097
	Kabel-TV och bredband	-979 544	-1 057 836
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 321 600	-1 008 600
	Tomträttsavgäld	-1 402 385	-1 401 468
	Övriga driftkostnader	-56 199	-23 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-30 179 776	-26 266 554
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 775	-41 416
	Administrationskostnader	-141 569	-103 582
	Extern revision	-36 321	-35 625
	Konsultkostnader	-725 424	-1 063 715
	Medlemsavgifter	-180 000	-180 000
	Föreningsverksamhet	-28 976	-24 402
	Övriga förvaltningskostnader	-42 753	-11 459
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 163 818	-1 460 198
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-375 000	-302 925
	Revisionsarvode	-20 000	-10 000
	Övriga arvoden	-184 488	-170 437
	Sociala avgifter	-97 512	-86 029
	Övriga personalkostnader	-115 875	-55 075
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-792 875	-624 466

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-7 004 437	-6 053 611
	Avskrivning på markanläggning	-512 718	-394 638
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 356	-7 356
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-7 524 511	-6 455 605
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering av kvarvarande bokfört värde, ventilations projekt	-2 956 027	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-2 956 027	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	608 506	573 855
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 095	179 461
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	618 601	753 316
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-10 628 400	-8 430 917
	Övriga räntekostnader	-19 340	-846 798
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-10 647 740	-9 277 715

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	355 619 581	135 119 230
	Årets investeringar	36 690 317	228 118 351
	Årets försäljningar/utrangeringar	-3 668 782	-7 618 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	388 641 116	355 619 581
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 369 365	-41 539 116
	Årets avskrivningar	-7 517 155	-6 448 249
	Omklassificeringar	712 755	7 618 000
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-47 173 765	-40 369 365
	Utgående redovisat värde	341 467 351	315 250 216
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	354 000 000	391 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 600 000	4 448 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	189 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 292 000	3 502 000
	Summa	523 892 000	587 950 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	368 779 000	294 436 800
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	368 779 000	294 436 800
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 908 444	1 908 444
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	1 908 444	1 908 444
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 891 235	-1 883 879
	Årets avskrivningar	-7 356	-7 356
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 898 591	-1 891 235
	Utgående redovisat värde	9 853	17 209

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	16 936 910	183 764 117
	Årets investeringar	70 412 744	0
	Omklassificering till byggnad	-32 519 337	-166 827 207
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	54 830 317	16 936 910
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 200	1 200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 200	1 200
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	12 371 218	3 647 758
	Övriga fordringar	1 369 479	212 649
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 740 697	3 860 407
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	403 529	363 085
	Upplupna ränteintäkter	52 889	77 200
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 876 838	1 965 719
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 333 256	2 406 004
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	18 000 000	21 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	18 000 000	21 000 000

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	1,32%	2026-03-25	14 922 481	100 000
Swedbank Hypotek	2,44%	2027-09-24	6 717 222	350 000
Swedbank Hypotek	2,48%	2027-10-25	11 616 749	550 000
SE-Banken Bolån	4,06%	2026-09-28	24 593 750	125 000
SE-Banken Bolån	4,11%	2026-11-28	24 593 750	125 000
SE-Banken Bolån	4,11%	2026-02-28	29 025 000	350 000
SE-Banken Bolån	4,04%	2026-02-28	25 000 000	0
SE-Banken Bolån	2,54%	2026-08-28	18 500 000	600 000
SE-Banken Bolån	4,46%	2026-08-28	13 500 000	600 000
SE-Banken Bolån	4,42%	2027-08-28	13 500 000	600 000
SE-Banken Bolån	2,70%	2026-05-28	10 350 000	200 000
SE-Banken Bolån	3,81%	2026-05-28	10 150 000	200 000
SE-Banken Bolån	2,99%	2028-11-28	9 750 000	600 000
SE-Banken Bolån	2,53%	2026-11-28	9 750 000	600 000
SE-Banken Bolån	2,40%	2026-02-28	20 775 000	300 000
SE-Banken Bolån	2,77%	2026-02-28	20 700 000	300 000
SE-Banken Bolån	2,81%	2027-02-28	20 700 000	300 000
SE-Banken Bolån	2,58%	2027-10-28	24 925 000	300 000
Stadshypotek	3,88%	2026-03-01	8 203 875	83 500
Stadshypotek	2,51%	2026-09-30	13 762 500	350 000
Stadshypotek	2,61%	2026-10-30	7 250 000	250 000
Stadshypotek	2,58%	2026-06-01	5 212 828	120 000
Swedbank Hypotek	2,73%	2026-02-25	5 423 714	250 000
			348 921 869	7 253 500
Långfristig del			84 508 971	
Nästa års amortering av långfristig skuld			2 700 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			261 712 898	
Kortfristig del			264 412 898	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			7 253 500	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			29 014 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,20%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	20 500	0
	Momsskuld	0	5 326
	Källskatt	56 556	56 127
	Inre fond	4 629 158	4 885 383
	Övriga kortfristiga skulder	172 158	183 288
	<i>Summa Övriga skulder</i>	4 878 372	5 130 124
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 889 305	3 748 622
	Upplupna räntekostnader	318 283	302 168
	Övriga upplupna kostnader	1 527 995	2 004 967
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 735 583	6 055 757

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-09.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bäckebo i Göteborg, org.nr. 757202-7204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bäckebo i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bäckebol i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Glenn Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Bäckebol i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Barbro Gustafsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:53:06



Bo Roland Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:42:34



Gorgi Trpkovski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:49:59



Hanie Mohammadi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:15:45



Nazgin Mohammed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:34:57



Galdim Topalli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:57:30



Marina Susanne Garherr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:44:10



Glen Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:49:09



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:24:19



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Bäckebol i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Glen Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:52:26



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:23:53



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.