



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bäckén I Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0579 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-10

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Bollnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hedhamre 2	1963-02-04	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	308
6	förråd	38
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 932
30	p-platser varav 4 laddplatser	0
32	Carportar	0
Totalt 149 objekt		5 278

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.

IA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christina Hägg	Ordförande
Lena Blomqvist	Ledamot
Kjell Erik Karlsson	Ledamot
Eva Sjöbom	Ledamot
Anna Birgitta Uddén	Ledamot
Per Christer Sandström	Ledamot
Örjan Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Blomqvist, Kjell Karlsson, Ann-Britt West Udden.

Firman tecknas av Christina Hägg, Kjell Karlsson, Lena Blomqvist, Ann-Britt West Udden

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Gert Croon vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Bengt Karrberg och Ulf Westin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20250527. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 20250424 där beslut tog om att bygga om balkonger med inglasning. På stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar varav 59 röstade ja och 2 avstod från att rösta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2025-08-18 varvid planen uppdaterades.

Extra stämma angående nya inglasade balkonger, 59 medlemmar röstade ja och 2 avstod sin rösträtt. Stämman fann att 2/3 uppnåts med god marginal.

Beviljat bygglov för balkongbygget. Balkongprojektet påbörjades 20251201.

ux

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Slutfört Carportar
2022	Skalskydd med porttelefoni
2023	byte ventilationsaggregat frånluft för Brf lokal 7001 utfört
2024	Besiktning av balkonger
2024	Takbesiktning
2024	Temperatur åtgärdad varmvatten cirkulation båda husen
2024	Plattsättning och uteplats åtgärdad på hus 4
2024	4 platser laddplats elbil skapad
2024	Uppstart balkong projekt
2025	Byte tvättmaskin i fyrans tvättstuga
2025	Bytt tak på lekparkens utrustning
2025	Bytt sarg på sandlåda
2025	Nytt vattenutkast på 2 mot hus 4
2025	Påbörjad sockelmålning hus 2

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

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Planeras för nya lägenhetsdörrar, beslut ej taget vilket år det ska utföras. Skjuts upp pga övriga kostnader i BRF.
2025-2029	Nollägestillsyn/besiktning utförs av alla lgh så att status i lägenheter inför nya stadgar är avstämd, styrelsen beslutar flytt fram tills vidare.
2025	Pågående balkong projekt
2025	Takbesiktning utförd åtgärdas 2025

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	179	104	97	88	98
Skuldsättning, kr/kvm	3 844	2 014	2 056	2 097	1 581
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 113	2 140	2 134	2 177	0
Räntekänslighet, %	5	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	299	284	259	237	228
Årsavgifter, kr/kvm	896	786	728	642	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	93	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	790	746	686	653
Nettoomsättning, tkr	4 686	4 138	3 853	3 596	3 424
Resultat efter finansiella poster, tkr	482	-454	109	-275	164
Soliditet, %	17	25	27	26	33

Se not 1 för definitioner till nyckletalen.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	643 095	0	0	643 095
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	922 691	0	135 115	1 057 806
S:a bundet eget kapital, kr	1 565 786	0	135 115	1 700 901
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 902 174	-454 386	-135 115	2 312 673
Årets resultat, kr	-454 386	454 386	481 515	481 515
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 447 788	0	346 400	2 794 188
S:a eget kapital, kr	4 013 574	0	481 515	4 495 089

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 194 000 kr samt ianspråktagande skett med 58 885 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	2 447 788
Årets resultat, kr	481 515
Reservation till underhållsfond, kr	-194 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	58 885
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 794 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 794 188

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

JA

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 685 737	4 119 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 344	18 105
Summa Rörelseintäkter		4 793 081	4 137 932

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 330 025	-3 754 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 921	-104 311
Personalkostnader	Not 6	-79 598	-72 535
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-405 525	-403 284
Summa Rörelsekostnader		-3 943 069	-4 334 486

Rörelseresultat

850 012 -196 554

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		509	4 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 007	-262 127
Summa Finansiella poster		-368 497	-257 832

Resultat efter finansiella poster

481 515 -454 386

Resultat före skatt

481 515 -454 386

Årets resultat

481 515 -454 386

4

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	14 496 689	14 900 376
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	3 829	5 667
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	8 923 287	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		23 423 805	14 906 043
Summa Anläggningstillgångar		23 423 805	14 906 043

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	991
Aktuell skattefordran		0	876
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 211 381	617 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	286 779	281 645
Summa Kortfristiga fordringar		3 498 160	900 902

Kassa och bank

Kassa och bank		29 051	23 090
Summa Kassa och bank		29 051	23 090

Summa Omsättningstillgångar

3 527 211 **923 991**

Summa Tillgångar

26 951 016 **15 830 034**

LA

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	643 095	643 095
Fond för yttre underhåll	1 057 806	922 691
Summa Bundet eget kapital	1 700 901	1 565 786

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 312 673	2 902 174
Årets resultat	481 515	-454 386
Summa Fritt eget kapital	2 794 188	2 447 788

Summa Eget kapital

4 495 089 **4 013 574**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 297 576	9 299 362
Summa Långfristiga skulder		15 297 576	9 299 362

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 988 586	1 256 600
Leverantörsskulder		1 087 168	204 497
Skatteskulder		9 574	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	404 503	475 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	668 519	580 595
Summa Kortfristiga skulder		7 158 350	2 517 098

Summa Skulder

22 455 926 **11 816 460**

Summa Eget kapital och skulder

26 951 016 **15 830 034**

↗

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	850 012	-196 554
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	405 525	403 284
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	405 525	403 284
Erhållen ränta	509	4 295
Erlagd ränta	-368 348	-267 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	887 699	-56 091
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 541	-46 554
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	908 608	-48 099
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	904 067	-94 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 791 766	-150 743
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 923 287	67 218
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 923 287	67 218
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	9 730 200	-219 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 730 200	-219 800
Årets kassaflöde	2 598 679	-303 325
Likvida medel vid årets början	608 407	911 732
Likvida medel vid årets slut	3 207 085	608 407

JA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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	1 197 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

JA

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 967 392	3 606 636
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	196 946	127 405
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	140 400	140 400
	Årsavgifter lokaler	2 151	0
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	0	1 318
	Balkongavgift	111 678	0
	Hyror lokaler	63 600	204 948
	Hyror garage och parkeringsplatser	190 310	177 500
	Hyror förbrukningsbaserad	1 119	0
	Hyror övrigt	7 476	8 076
	Övriga primära intäkter	25 665	10 534
	Summa Bruttoomsättning	4 706 737	4 276 817
	Avgiftsbortfall	0	-1 114
	Hysesbortfall	-21 000	-155 876
	Summa	-21 000	-156 990
	Summa Nettoomsättning	4 685 737	4 119 827

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv/bredband. El debiteras separat av föreningen.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	107 344	18 105
	Summa Övriga rörelseintäkter	107 344	18 105

Övriga sekundära intäkter avser ersättning från BORAB för renhållning 45 359 kr, uthyrning av övernattningsrum 7 600 kr samt återföring av inre fond på döda bostadsrättslokal 54 385 kr.

iv

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-824 031	-818 108
	Snö och halk-bekämpning	-66 579	-89 314
	Reparationer	-202 819	-145 380
	Planerat underhåll	-58 885	-598 066
	Försäkringsskador	0	-45 140
	El	-284 955	-269 248
	Uppvärmning	-985 996	-935 331
	Vatten	-307 347	-284 071
	Sophämtning	-95 419	-94 538
	Fastighetsförsäkring	-180 638	-164 787
	Kabel-TV och bredband	-202 359	-202 045
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-116 440	-105 890
	Övriga driftkostnader	-4 558	-2 438
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 330 025	-3 754 355

Planerat underhåll år 2025 avser ny tvättmaskin. År 2024 avser det byte av varmvattenventiler, VVc åtgärder, balkongbesiktning samt underhåll på mark och utemiljö.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 096
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 391	-3 784
	Administrationskostnader	-17 592	-9 234
	Extern revision	-23 250	-13 125
	Konsultkostnader	-9 953	-41 169
	Medlemsavgifter	-31 700	-31 700
	Föreningsverksamhet	-7 360	0
	Övriga förvaltningskostnader	-21 675	-4 203
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 921	-104 311

14

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-62 800	-62 100
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-4 000	0
	Sociala avgifter	-8 038	-7 435
	Övriga personalkostnader	-1 760	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-79 598	-72 535
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-396 678	-396 678
	Avskrivning på markanläggning	-7 009	-4 769
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 838	-1 838
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-405 525	-403 284

JA

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 908 587	21 908 587
	Ingående anskaffningsvärde mark	336 000	336 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 735	37 923
	Årets investeringar	0	44 812
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	22 327 322	22 327 322
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 426 946	-7 025 500
	Årets avskrivningar	-403 687	-401 447
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-7 830 633	-7 426 946
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 496 689	14 900 376
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	712 000	708 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	372 000	341 000
	<i>Summa</i>	36 284 000	32 849 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 700 000	11 197 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 700 000	11 197 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	74 215	74 215
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	74 215	74 215
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-68 548	-66 711
	Årets avskrivningar	-1 838	-1 838
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-70 386	-68 548
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 829	5 667

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	112 030
Årets investeringar	8 923 287	0
Omklassificering till byggnad	0	-112 030
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	8 923 287	0

Avser nedlagda kostnader för byte till balkonger från Balco. Anbudssumman ligger på 17 343 750 kr och till det tillkommer kostnader för projektledning, bygglov, pantbrev, bygglov, besiktningar mm. För att finansiera balkongerna ska lån tas upp via Handelsbanken och en balkongavgift tas ut av boende för att täcka ränta och avskrivningar.

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 178 034	585 317
Skattekonto	33 347	32 073
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 211 381	617 390

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring, Telia samt avtal för år 2026	286 779	281 645
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	286 779	281 645

IA

Not 13 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>
Stadshypotek	2,88%	2027-09-30	1 036 800	28 800
Stadshypotek	3,13%	2029-09-30	9 950 000	200 000
Stadshypotek	2,99%	2028-09-01	860 080	48 004
Stadshypotek	3,92%	2026-06-01	2 299 304	62 996
Stadshypotek	2,28%	2027-03-01	2 845 000	20 000
Stadshypotek	1,48%	2026-09-30	2 362 478	30 000
Stadshypotek	1,70%	2029-09-01	932 500	30 000
			20 286 162	419 800

Långfristig del	15 297 576
Nästa års amortering av långfristig skuld	326 804
Lån som ska konverteras inom ett år	4 661 782
Kortfristig del	4 988 586
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	419 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 679 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	6 968	0
Inre fond	394 790	472 663
Övriga kortfristiga skulder	2 746	2 743
<i>Summa Övriga skulder</i>	404 503	475 406

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	433 892	348 089
Upplupna räntekostnader	6 166	5 507
Taxebundet, snö, reparationer för år 2025	228 461	226 999
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	668 519	580 595

u

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 18/3-2026.

Bollnäs 2026-03-18

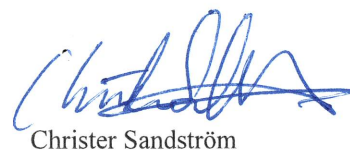

Christina Hägg


Lena Blomqvist


Kjell Karlsson


Eva Sjöbom


Anna Birgitta Uddén


Christer Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 - 2026

Gert Croon Av föreningen vald revisor




Caroline Andersen, BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Bäckén i Bollnäs, org.nr. 786500-0579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Bäckén i Bollnäs 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

lx

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 Bäckén i Bollnäs 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

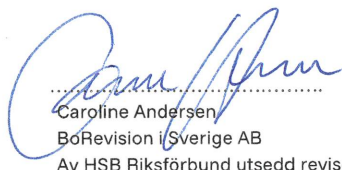
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

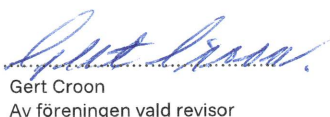
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Sundsvall den 7/4-2026


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gert Croon
Av föreningen vald revisor