



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Bäckén i Härryda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bäckén i Härryda med säte i Härryda org.nr. 752000-0626 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Härryda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hulebäck 1:610	1956-07-14	1959
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter	1 734
Totalt 20 objekt		1 734

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Yngve Westergren	Ordförande	2023-12-19	
Mikael Lammgård	Ledamot	2023-12-19	2024-11-23
Lars Åke Norén	Ledamot	2022-12-29	2024-11-23
Kajsa von Oldenskiöld	Ledamot	2018-09-27	
Eva Maria Luise Floberg	Ledamot	2021-11-29	
Stina Bäckgren	Ledamot	2024-11-23	
Andreas Lysell	Ledamot	2024-11-23	
Daniel Wendesten	Ledamot	2023-12-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Wendesten, Andreas Lysell, Eva Floberg.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Lammgård, Jan Yngve Westergren, Stina Bäckgren och Andreas Lysell.

Revisorer har varit: Hanna Harper vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Klasson (sammankallande) och Anders Henrik Alstersjö, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-14. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-07-01 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 2025-04-16.

Verksamhetsberättelse 2024-2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under räkenskapsåret har en vattenskada inträffat i föreningens fastighet. Styrelsen har initierat kontakt med försäkringsbolaget och ärendet är under utredning. Vid tidpunkten för årsredovisningens upprättande har ingen definitiv bedömning av försäkringsersättning erhållits. Styrelsen förväntar sig dock att viss ersättning kan komma att utgå.

Årsavgift



Årsavgiften förändrades från och med 2024-07-01 med +10%.
En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-07-01 är registrerad.

Underhållsplan

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 2025-04-16.

Nedanstående fasadrenoveringsprojekt är fortfarande inte avslutat, startades 2021.

Under de gångna årens fasadrenovering har vi fortsatt haft kontakt med entreprenören med anledning av att de inte gjort klart renoveringen enligt rambeskrivningen. En 3:e slutbesiktning bokades till 20220815, men denna godkändes ej då entreprenören ej fullgjort sina åtaganden inför, under och efter besiktningen. Den advokat som har anlåtts för att föra föreningens talan i ärendet har under året haft kommunikation med entreprenörens advokat och vi har under året legat i förhandling om förlikning av kostnader efter godkänd slutbesiktning. Detta är en långdragen process med många delar som måste färdigställas noggrant innan stämningsansökan kan skickas in.

Nedanstående projekt är färdigställda 240701-250630:

Kommunens planerade mark- och byggarbeten har gjorts på Kyrkvägen, vilket innebar breddning och asfaltering av väg samt inkluderade ny asfalt på våra parkeringar med nya linjer dragna för parkeringsplatser. Ny utformning av gräsmattan/planteringen bredvid länga 1A har diskuterats och beslutats om. I samband med asfalteringen har rör lagts ner för att kunna dra kabel till laddning av elstolpar. I samband med mark- och vägarbetena på Kyrkvägen har även vissa reparationer av elledningar och ny dragning av ledningar gjorts av Härryda kommun.

Härryda kommun har även under maj månad 2025 grävt ner en kabel mellan vår gräsmatta och cykelbanan framför länga 1. Helrenovering av badrum i lägenhet 5E genomfördes under september 2024-januari 2025 på grund av en läcka.

Övrigt som har hänt under året:

Vi har haft två städdagar där vi skötte om de olika delarna som behöver underhållas; gångar och allmänna ytor, oljning av dörrar och fönster, och vi har även snyggt till området vid lekplatsen/källaren och röjt bort grenar och annat som skymt lyktstolpar för att få en bättre känsla i området.

Under hösten 2024 har Sävle Bygg åtgärdat de problem med fönster som orsakats av den entreprenör som anlåtts för fasadrenovering, dels genom att göra rent alla fönster från ett felaktigt smörjmedel och smörja med rätt medel och dels genom att byta de fönster och fönsterdelar som varit trasiga sedan installationen.

I juli 2024 hade vi den traditionella spelkvällen med ett antal av föreningens medlemmar, vilket var en trevlig kväll!

Det har varit stor förekomst av råttor och möss i området och Rentokil har varit och genomfört olika åtgärder för att få bukt med problemet.

Styrelsen har börjat utforma manualer för hur man genomför olika moment i fastighetsskötseln så att medlemmarna själva kan vidta åtgärder om någonting skulle inträffa. Detta är ett långsiktigt arbete som kommer att fortsätta även under nästa räkenskapsår.

Föreningen har installerat lås på soprummet för att förhindra att obehöriga slänger sopor samt gör sönder inredningen. Detta lås gick fort önder och ett nytt har inköpts för installation under juni 2025.

I februari har det upptäckts att ett ventilationsrör i lägenhet 7D helt har slutat fungera, och Energi- och Miljöteknik har åtgärdat detta genom att asbetsanera och installera ett nytt rör. Företaget kommer även att genomföra en OVK på all ventilation för att se om det finns problem i någon annan lägenhet som behöver åtgärdas. Detta kommer att ske under nästa räkenskapsår.

Styrelsen har lagt om två lån och fått en bättre ränta, och vi hoppas kunna börja amortera mer på lånen inom kort.

I maj 2025 har det genomförts en slamsugning för att förhindra stopp i avlopp och annat. I samband med detta har även statusen på rören kontrollerats.

Fasadrenovering - ej klar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Under de kommande åren behöver vi slutföra uppgraderingen av vår värmecentral.

Föreningen har i underhållsplanen en punkt om att asfaltera gångarna mellan huslängorna, men detta kommer troligtvis att skjutas upp av ekonomiska orsaker.

I övrigt endast underhåll enligt de punkter som är fastställda i den reviderade underhållsplanen förutom att en ny återvinningsstation för föreningens bruk skall upprättas senast 2027. Vi ämnar installera denna under budgetåret 2025/2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	317	279	180	154	289
Skuldsättning, kr/kvm	8 642	8 671	8 700	8 728	8 744
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 642	8 671	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	345	306	247	243	232
Årsavgifter, kr/kvm	1 097	1 000	909	850	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 179	1 000	915	870	805
Nettoomsättning, tkr	1 906	1 735	1 579	1 473	1 340
Resultat efter finansiella poster, tkr	-527	-293	-119	120	276
Soliditet, %	1	2	4	6	6

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen har under året redovisat ett negativt resultat, vilket har påverkat det egna kapitalet. Den främsta orsaken är den höga inflationen, i kombination med ökade kostnader för reparationer, konsulter och räntor.

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och kunna möta framtida åtaganden såsom amorteringar, återinvesteringar och ökat sparande, har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 5 %.

Styrelsen bedömer att årets förlust inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	175 500	0	0	175 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 478 337	0	210 735	1 689 072
S:a bundet eget kapital, kr	1 653 837	0	210 735	1 864 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-985 819	-292 617	-210 735	-1 489 171
Årets resultat, kr	-292 617	292 617	-526 786	-526 786
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 278 436	0	-737 521	-2 015 957
S:a eget kapital, kr	375 401	0	-526 786	-151 385

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 139 264 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	-1 278 436
Årets resultat, kr	-526 786
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	139 265
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 015 957

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 015 957

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

RESULTATRÄKNING	2024-07-01 2025-06-30		2023-07-01 2024-06-30	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	1 905 616	1 735 116	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 557	343	
Summa Rörelseintäkter		2 045 173	1 735 459	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 484 248	-917 663	
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 532	-461 841	
Personalkostnader	Not 6	-69 711	-86 243	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-359 850	-359 850	
Summa Rörelsekostnader		-2 226 340	-1 825 597	
Rörelseresultat		-181 167	-90 138	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		383	194	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 001	-202 673	
Summa Finansiella poster		-345 618	-202 479	
Resultat efter finansiella poster		-526 786	-292 617	
Resultat före skatt		-526 786	-292 617	
Årets resultat		-526 786	-292 617	

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	13 054 529	13 414 379
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 054 529	13 414 379
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		13 055 029	13 414 879

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24	0
Aktuell skattefordran		1 260	401
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 853 682	2 214 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 808	34 987
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 896 774	2 249 729
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		8 948	8 948
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		8 948	8 948
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	142 064	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		142 064	0
Summa Omsättningstillgångar		2 047 786	2 258 677
Summa Tillgångar		15 102 815	15 673 556

BALANSRÄKNING

2025-06-30 2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	175 500	175 500
Fond för yttre underhåll	1 689 072	1 478 337
Summa Bundet eget kapital	1 864 572	1 653 837

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 489 171	-985 819
Årets resultat	-526 786	-292 617
Summa Ansamlad förlust	-2 015 957	-1 278 436

Summa Eget kapital

-151 385 375 401

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	6 000 000
Summa Långfristiga skulder	0	6 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 985 098	9 035 098
Leverantörsskulder	45 502	74 537
Övriga kortfristiga skulder	34 527	34 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 072	153 985
Summa Kortfristiga skulder	15 254 199	9 298 154

Summa Skulder

15 254 199 15 298 154

Summa Eget kapital och skulder

15 102 815 15 673 555



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-181 167	-90 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	359 850	359 850
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	359 850	359 850
Erhållen ränta	383	194
Erlagd ränta	-340 594	-197 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-161 529	72 834
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 594	-1 168 031
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	638	1 165 316
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-5 956	-2 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-167 485	70 119
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	-217 485	20 119
Likvida medel vid årets början	1 049 385	1 029 266
Likvida medel vid årets slut	831 900	1 049 385

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.

Beskattnings

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	0 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 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 906 896	1 733 544
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-4 858	0
	Övriga primära intäkter	3 578	1 572
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 905 616	1 735 116
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 905 616	1 735 116
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	139 557	343
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	139 557	343

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-85 571	-67 036
	Snö och halk-bekämpning	-24 310	-58 207
	Reparationer	-495 982	-111 191
	Planerat underhåll	-139 265	0
	El	-37 539	-37 131
	Uppvärmning	-380 751	-346 734
	Vatten	-180 769	-146 314
	Sophämtning	-7 461	-35 136
	Fastighetsförsäkring	-29 712	-21 329
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 480	-27 243
	Förvaltningsavtalskostnader	-68 408	-67 343
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 484 248	-917 663
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-200	0
	Administrationskostnader	-9 711	-9 618
	Extern revision	-17 500	-9 250
	Advokatkostnader	-261 408	-416 401
	Medlemsavgifter	-12 000	-11 998
	Övriga förvaltningskostnader	-11 713	-14 575
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-312 532	-461 841
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-49 900	-31 500
	Revisionsarvode	-1 200	-2 600
	Övriga arvoden	-2 840	-30 600
	Sociala avgifter	-15 771	-20 329
	Övriga personalkostnader	0	-1 214
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-69 711	-86 243
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-346 163	-346 163
	Avskrivning på markanläggning	-13 687	-13 687
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-359 850	-359 850

Not 8	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 635 268	15 635 268
	Ingående anskaffningsvärde mark	144 000	144 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	410 595	410 595
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 189 863	16 189 863
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 775 484	-2 415 634
	Årets avskrivningar	-359 850	-359 850
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 135 334	-2 775 484
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 054 529	13 414 379
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 200 000	13 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	22 800 000	22 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	15 204 000	15 204 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 204 000	15 204 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	0
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	680 888	1 040 437
	Övriga fordringar	1 172 794	1 173 904
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 853 682	2 214 341
	Kreditnota från JOHNS BYGG 1 160 844kr.		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 808	34 987
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	41 808	34 987

Not 12	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	11 493	0
Bankkonto 2	130 571	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	142 064	0

Not 13	Årets resultat	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat	-526 786	-292 617
<i>Summa Årets resultat</i>	-526 786	-292 617

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	0,98%	2026-03-18	6 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,72%	2025-11-19	3 985 098	50 000
Nordea Hypotek AB	2,96%	2026-03-23	5 000 000	0
			14 985 098	50 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 985 098
Kortfristig del	14 985 098
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	45 502	74 537
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	45 502	74 537

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	158 786	123 367
Upplupna räntekostnader	16 346	10 939
Övriga upplupna kostnader	13 940	19 679
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	189 072	153 985

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.
Härryda 2025-10-14

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bäckén i Härryda, org.nr. 752000-0626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bäckén i Härryda för räkenskapsåret 2024-2025.

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 30 juni 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 Brf Bäckén i Härryda för räkenskapsåret 2024-2025 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 revisorssed 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.

Härryda

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hanna Harper
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Bäckén i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN YNGVE WESTERGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-17 kl. 08:19:59



STINA BÄCKGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 19:56:40



ANDREAS LYSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 20:04:52



KAJSA VON OLDENSKIÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 13:37:52



EVA MARIA LUISE FLOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 18:36:34



DANIEL WENDESTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 16:23:18



HANNA HARPER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 20:57:39



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 09:44:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Bäckén i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANNA HARPER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 13:28:03



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 09:44:37



HSB – där möjligheterna bor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.