



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätilla

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mark.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sätla 2:122	2016	Mark

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 7 småhus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 843 kvm.

Styrelsens sammansättning

Börje Gustafsson	Seckreterare
Chatarina Jönsson	Kassör
Emil Persson Torgerson	Ordförande
Erika Johansson	Styrelseledamot
Solange Gutierrez Leiva	Styrelseledamot
Susanne Andrén	Suppleant
Sebastian Kobus	Suppleant

Valberedning

Emma Lindström
Jessica Linse

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Kärltvätt Sverige ab (avfallsrum)
Renluftsteknik i Göteborg (avfallsrum)
Pumpgrops Service (Maj-Aug)Service avtal pumpgrop - Service avtal
Simens Financial Service AB (hjärtstartaren)
Presto brandservice avtal (avfallsrum)
- 2024** ● Presto brandservice avtal (avfallsrum)
Tvättning fasader av samtliga hus
Renluftsteknik i Göteborg (avfallsrum)
Pumpgrops Service (Maj-Aug)Service avtal pumpgrop - Service avtal
Simens Financial Service AB (hjärtstartaren)
Kärltvätt Sverige ab (avfallsrum)
- 2025** ● Pumpgrops Service (Maj-Aug)Service avtal pumpgrop - Service avtal
Simens Financial Service AB (hjärtstartaren)
OVK Rensning av ventilationskanaler
Vi Rengör Sverige AB (avfallsrum)
Renluftsteknik i Göteborg (avfallsrum)
Presto brandservice avtal (avfallsrum)

Planerade underhåll

2026 ● Pumpgrops Service (Maj-Aug) Service avtal pumpgrop - Service avtal
Renluftsteknik i Göteborg (avfallsrum)
Vi Rengör Sverige AB (avfallsrum)
Presto brandservice avtal (avfallsrum)
Säkerhetsbesiktning tak säkerhet (Sustend)
Slamsugning dagvattenbrunnar (Hällesåkers slamsugning)
Simens Financial Service AB (hjärtstartaren)

2027 ● Pumpgrops Service (Maj-Aug) Service avtal pumpgrop - Service avtal
Renluftsteknik i Göteborg (avfallsrum)
Presto brandservice avtal (avfallsrum)
Simens Financial Service AB (hjärtstartaren)
Vi Rengör Sverige AB (avfallsrum)

2027-2028 ● Tvätt & målning av samtliga hus

Avtal med leverantörer

Avtals service Brand skydd Soprum	Presto Brandsäkerhet AB
Avtals service Hjärtstartare	Simens Financial Service AB
Avtals service Pumpgrop 15A / 15B	Göteborgs pumpservice
Bank	Handelsbanken
Banklån (1 lån kvar hos dom)	Nordea
Banklån (2 Lån hos dom)	SBAB
Digital utvecklare av Underhållsplanen	Planima
Ekonomisk förvaltning	SBC
Försäkringsbolag	Dina försäkringar
Leverantör El	Fortum
Leverantör Vatten	Marks kommun (Vatten)
Nätleverantör El	Ellevio
Nätleverantör Fiber	Sätla Fiber
Rengörning avfallsrum	Vi Rengör Sverige AB
Renhållning	Marks kommun (Sopor, papper, glas, metal, och plast)
Samfällighetsförening	Skogshöjdens Samfällighetsförening
Service soprum	Renluftsteknik I Göteborg AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skogshöjdens Samfällighetsförening, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar en lekplats samt ett område som idag delvis används som parkering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 029 208	1 848 810	1 565 015	1 431 696
Resultat efter fin. poster	-623 032	-110 523	-134 655	-128 326
Soliditet (%)	58	58	58	-
Yttre fond	853 589	782 909	599 729	499 643
Taxeringsvärde	61 060 000	61 060 000	49 728 000	46 396 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	649	550	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,8	99,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 637	10 770	10 910	11 034
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 637	10 770	10 910	11 034
Sparande / kvm totalyta, kr	122	174	126	146
Elkostnad / kvm totalyta, kr	4	4	4	6
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	45	56	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	57	49	60	60
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	2,95	2,24	1,55
Räntekänslighet (%)	14,94	16,06	19,83	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 41 640 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är högre pga Bokföringsnämnden har ändrat reglerna för avskrivningarna genom att byta K2 till nya K3, detta gäller alla bostadsrättsföreningar. K3 är framtagen för en mer rättvis och detaljerade avskrivningar enligt det nya regelverket. K2 tillät avskrivningar på 100 år och med K3 skriver man av efter faktiska förslitningar och man kan lägga till reparationer som tak och fönster byten.

Styrelsens förslag är att årets resultat -623 033 kr skall disponeras genom att balanseras i ny räkning. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras med föreningsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	43 340 000	-	-	43 340 000
Fond, yttre underhåll	782 909	-112 500	183 180	853 589
Balanserat resultat	-1 742 659	1 977	-183 180	-1 923 862
Årets resultat	-110 523	110 523	-623 032	-623 032
Eget kapital	42 269 727	0	-623 032	41 646 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 740 682
Årets resultat	-623 032
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 180
Totalt	-2 546 894

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 546 894

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 029 208	1 848 810
Summa rörelseintäkter		2 029 208	1 848 810
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-481 904	-376 290
Övriga externa kostnader	8	-120 212	-113 836
Personalkostnader	9	-65 708	-77 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-969 036	-491 568
Summa rörelsekostnader		-1 636 860	-1 059 586
RÖRELSERESULTAT		392 348	789 223
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 021	8 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 018 401	-908 120
Summa finansiella poster		-1 015 380	-899 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-623 032	-110 523
ÅRETS RESULTAT		-623 032	-110 523

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	71 574 445	72 543 481
Summa materiella anläggningstillgångar		71 574 445	72 543 481
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 574 445	72 543 481
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 609	0
Övriga fordringar	12	444 766	493 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 372	82 046
Summa kortfristiga fordringar		541 747	575 322
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		541 747	575 322
SUMMA TILLGÅNGAR		72 116 192	73 118 803

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 340 000	43 340 000
Fond för yttre underhåll		853 589	782 909
Summa bundet eget kapital		44 193 589	44 122 909
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 923 862	-1 742 659
Årets resultat		-623 032	-110 523
Summa ansamlad förlust		-2 546 894	-1 853 182
SUMMA EGET KAPITAL		41 646 695	42 269 727
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	20 137 000	20 337 000
Summa långfristiga skulder		20 137 000	20 337 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 103 000	10 283 000
Leverantörsskulder		565	8 062
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	228 934	221 014
Summa kortfristiga skulder		10 332 497	10 512 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 116 192	73 118 803

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	392 348	789 223
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	969 036	491 568
	1 361 384	1 280 791
Erhållen ränta	3 021	8 373
Erlagd ränta	-997 190	-938 589
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	367 215	350 576
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 365	-80 685
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 790	11 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304 060	281 567
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-380 000	-398 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-380 000	-398 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-75 940	-116 683
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	468 015	584 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	392 075	468 015

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bäckängen i Sätla är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,31 %
Yttertak	2,94 %
Fasader	2,94 %
Fönster	2,94 %
Stamledningar VA	2,24 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	5,54 %
Ventilation	4,28 %
El	2,24 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 910 400	1 574 436
Bredband	72 000	64 176
Vatten, moms	43 560	207 415
Påminnelseavgift	60	120
Pantsättningsavgift	1 719	1 148
Överlåtelseavgift	882	1 311
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämning	-1	8
Summa	2 029 208	1 848 810

* Avgifternas jämförbarhet brister mellan åren på grund av momsrättningar som gjorts av 2023 års avgifter under 2024.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	44 750	0
Brandskydd	3 592	2 230
Sophantering	12 994	3 750
Serviceavtal	14 105	6 813
Förbrukningsmaterial	0	1 150
Summa	75 441	13 943

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
VVS	25 343	9 227
Värmeanläggning/undercentral	0	47
Ventilation	4 721	2 750
Tak	16 958	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 069
Summa	47 022	18 093

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Fasader	0	112 500
Summa	0	112 500

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	10 001	11 445
Vatten	151 990	128 738
Sophämtning/renhållning	45 705	22 086
Summa	207 696	162 269

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 915	10 020
Självrisk	3 500	0
Bredband	81 730	59 465
Samfällighetsavgifter	5 600	0
Summa	151 745	69 485

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	0
Tele- och datakommunikation	2 238	0
Juridiska åtgärder	6 250	5 438
Revisionsarvoden extern revisor	31 875	31 250
Styrelseomkostnader	900	800
Fritids och trivselkostnader	0	697
Föreningskostnader	17 113	21 632
Förvaltningsarvode enl avtal	49 963	46 688
Överlåtelsekostnad	4 116	0
Pantsättningskostnad	0	4 300
Administration	1 132	3 031
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	120 212	113 836

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	15 708	17 892
Summa	65 708	77 892

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 018 401	908 120
Summa	1 018 401	908 120

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 892 816	75 892 816
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 892 816	75 892 816
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 349 335	-2 857 767
Årets avskrivning	-969 036	-491 568
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 318 371	-3 349 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 574 445	72 543 481
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 190 000</i>	<i>18 190 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 588 000	49 588 000
Taxeringsvärde mark	11 472 000	11 472 000
Summa	61 060 000	61 060 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 540	10 922
Momsavräkning	27 151	14 339
Transaktionskonto	157 778	172 460
Borgo räntekonto	234 297	295 555
Summa	444 766	493 276

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 300	12 080
Förutbet försäkr premier	54 072	50 101
Förutbet bredband	21 000	19 865
Summa	82 372	82 046

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-01-22	2,80 %	9 903 000	10 083 000
SBAB	2027-01-19	3,57 %	10 132 000	10 252 000
SBAB	2028-01-14	3,68 %	10 205 000	10 285 000
Summa			30 240 000	30 620 000
Varav kortfristig del			10 103 000	10 283 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 340 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	158	158
Uppl kostn el	1 377	1 358
Uppl kostn räntor	54 687	33 476
Uppl kostnad arvoden	0	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	3 142
Förutbet hyror/avgifter	172 712	172 880
Summa	228 934	221 014

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 250 000	32 250 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 22 januari 2026 tecknade styrelsen om ett av föreningens tre lån. Lånet avslutades hos Nordea och tecknades hos SBAB till en 3 månaders rörlig ränta på 2,55 % med en amortering av 45 000 kr/kvartal. Nästa omförhandling av nivån på räntan och amortering sker den 30 mars 2026. Marks kommun kommer gå över till kärl för källsortering vid varje bostad. Vilket ställer krav på att bostadsrättsföreningar ska tillhandahålla samtliga typer av kärl för källsortering. Detta innebär att föreningen behöver utöka med ett kärl för tidningar. För att få plats med detta i avfallsrummet har styrelsen beslutat att plocka bort ett av kärlen för matavfall. Samtidigt som källsortering vid varje bostad införs kommer återvinningsstationen vid Åängen att tas bort under våren 2026. Styrelsen kommer särskilt följa hur detta kommer att påverka mängden avfall i våra kärl för papp och wellpapp samt plast som redan idag är väl använda. Styrelsen följer ständigt föreningens ekonomiska utveckling. I dagsläget bedömer styrelsen att det kan behövas en höjning av föreningsavgiften under 2026, men vill avvakta utvecklingen av föreningens ekonomi efter omtecknandet av lånet innan beslut fattas.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Mark

Emil Persson Torgerson
Ordförande

Chatarina Jönsson
Kassör

Börje Gustafsson
Seckreterare

Erika Johansson
Styrelseledamot

Solange Gutierrez Leiva
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 07:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.04.2026 14:09

DOCUMENT ID:

ryn0JYCjbg

ENVELOPE ID:

B1xnd1YRjWg-ryn0JYCjbg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätla, 769631-661

6 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

374700f1a4091b85e1db6362ecea3985c4585b78f0d248

28ece4997b242478466c9f084cf810354a5b728a3b52be

86e787935e3a90584793d88941cd69d3eb92

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIL PERSSON TORGERS ON emil.p.torgerson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 15:20 04.04.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.37.145
2. ERIKA JOHANSSON erika_viola@hotmail.se	 Signed Authenticated	04.04.2026 15:25 04.04.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.210.144
3. EVA CHATARINA JÖNSSO N jonssonchatarina@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:48 05.04.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.149
4. Erik Börje Johannes Gust afsson bg20@hotmail.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 19:15 09.04.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.211.5
5. SOLANGE ALEJANDRA G UTIERREZ LEIVA solange.gutierreleiva@outlook.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:38 09.04.2026 20:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.167.224
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 07:51 13.04.2026 07:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätila

Org.nr 769631-6616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätila för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätilas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätilla för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 07:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.04.2026 14:09

DOCUMENT ID:

Hy3d1FAoWg

ENVELOPE ID:

Sk2_kYCi-g-Hy3d1FAoWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätla 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

492263f1f55a4d36a1ff4cb8c4396c3060bbcc1b7c33ab2
9ed634a9425ce96f4ee81afa5fbd673c0813612331f0248
109db07f0b3a1f05a0d5f36b7cb79a6f9c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	13.04.2026 07:51	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	13.04.2026 07:43	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed