







Årsredovisning 2025

HSB brf Backen i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Backen i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSVIK org.nr. 789600-0796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Täppan 7		1946
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
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 090
2	lokaler (hyresrätt)	133
55	p-platser (varav 5 gästparkeringar)	0
Totalt 105 objekt		**3 223**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 23 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Westman	Ordförande
Stefan Pettersson	Ledamot
Christina Ottosson	Ledamot
Christer Lundberg	Ledamot
Roger Eriksson	Ledamot
Niklas Byström	Ledamot
Bertil Johansson	Ledamot utsedd av HSB

Dokument-ID 09222115557578851064 Signerat JW, JCL, SP, NB, BJ, RE, CO, LEE, AC

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Lundberg, Stefan Pettersson samt Johan Westman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Niklas Byström, Christer Lundberg, Stefan Pettersson och Johan Westman.

Revisorer har varit: Lars Erik Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ann-Kristin Johansson (sammankallande), samt Sandra Hammar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,3%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2025-08-16, varvid planen uppdaterades.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av passersystem för dörrar.
2025	Översyn och målning slätputs på fasader, målning undertak entreér och utbyte av armaturer.
2025	Målning återvinningshus och räcke gångväg.
2025	Åtgärder skyddsrum.
2024	Nollägestillsyn samtliga lägenheter.
2024	Inspektion avlopp och spolning bottenstammar.
2024	Utbyte av gamla motorvärmaruttag och åtgärder ytterbelysning.
2023	Byte av träräcken gångväg.
2023	Byte av den gamla tvättmaskinen.
2022	Renovering av tvättstugan.
2022	Åtgärder skyddsrum.
2022	Installation av kombinerade motorvärmar- och laddstolpar.
2022	Byte av hängrännor och stuprör.
2021	Byte av innerdörrar i uthyrningslokalen.
2021	Förberedelse för byte av vattenmätarkonsol.
2021	Byte av en tvättmaskin.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste fem åren:

Årtal	Åtgärd
2026	OVK-besiktning och rensning ventilationskanaler.
2027	Byte av tamburdörrar och lås.
2029	Översyn centralutrustning VA
2030	Byte tak

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	170	168	172	221	238
Skuldsättning, kr/kvm	970	1 326	1 368	1 414	1 461
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 012	1 383	1 432	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	265	244	220	191	194
Årsavgifter, kr/kvm	829	795	763	763	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	868	843	788	776	784
Nettoomsättning, tkr	2 797	2 680	2 530	2 510	2 510
Resultat efter finansiella poster, tkr	24	106	40	-159	348
Soliditet, %	66	60	59	58	58

Dokument-ID 09222115557578851064 Signerat JW, JCL, SP, NB, BJ, RE, CO, LEE, AC

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	56 790	0	0	56 790
Upplåtelseavgifter, kr	718 700	0	0	718 700
Underhållsfond, kr	3 245 601	0	53 250	3 298 851
S:a bundet eget kapital, kr	**4 021 091**	**0**	**53 250**	**4 074 341**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 279 547	106 006	-53 250	3 332 303
Årets resultat, kr	106 006	-106 006	24 427	24 427
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 385 553**	**0**	**-28 823**	**3 356 730**
S:a eget kapital, kr	**7 406 644**	**0**	**24 427**	**7 431 071**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 750 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	3 361 553
Årets resultat, kr	24 427
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 332 730**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**3 332 730**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 796 687	2 680 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	525	35 384
Summa Rörelseintäkter		**2 797 212**	**2 715 608**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 188 162	-2 027 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 842	-53 615
Personalkostnader	Not 6	-86 832	-92 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-437 049	-435 803
Summa Rörelsekostnader		**-2 762 885**	**-2 609 211**
Rörelseresultat		**34 328**	**106 397**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 588	96 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 489	-97 280
Summa Finansiella poster		**-9 901**	**-391**
Resultat efter finansiella poster		**24 427**	**106 006**
Resultat före skatt		**24 427**	**106 006**
Årets resultat		**24 427**	**106 006**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 367 755	8 655 331
Summa Materiella anläggningstillgångar		**8 367 755**	**8 655 331**
Summa Anläggningstillgångar		**8 367 755**	**8 655 331**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	445 189	355 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	252 607	244 204
Summa Kortfristiga fordringar		**697 796**	**599 358**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 750 000	1 425 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 750 000**	**1 425 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	478 698	1 597 525
Summa Kassa och bank		**478 698**	**1 597 525**
Summa Omsättningstillgångar		**2 926 494**	**3 621 883**
Summa Tillgångar		**11 294 249**	**12 277 215**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		775 490	775 490
Fond för yttre underhåll		3 298 851	3 245 601
Summa Bundet eget kapital		**4 074 341**	**4 021 091**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 332 303	3 279 547
Årets resultat		24 427	106 006
Summa Fritt eget kapital		**3 356 730**	**3 385 553**
Summa Eget kapital		**7 431 070**	**7 406 644**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	2 675 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**2 675 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 125 000	1 600 000
Leverantörsskulder		230 447	86 263
Skatteskulder	Not 14	2 502	12 718
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	63 994	73 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	441 236	423 437
Summa Kortfristiga skulder		**3 863 179**	**2 195 571**
Summa Skulder		**3 863 179**	**4 870 571**
Summa Eget kapital och skulder		**11 294 249**	**12 277 215**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 328	106 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	437 049	435 803
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**437 049**	**435 803**
Erhållen ränta	39 602	96 889
Erlagd ränta	-78 035	-97 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**432 943**	**541 700**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	28 917	-49 902
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	143 154	-26 950
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**172 071**	**-76 853**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**605 014**	**464 847**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-149 473	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-149 473**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 150 000	-150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 150 000**	**-150 000**
Årets kassaflöde	**-694 459**	**314 847**
Likvida medel vid årets början	**3 316 471**	**3 001 625**
Likvida medel vid årets slut	**2 622 013**	**3 316 471**

Dokument-ID 092221155557578851064 Signerat JW, JCL, SP, NB, BJ, RE, CO, LEE, AC

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-30 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 560 872	2 455 284
	Hyror lokaler	100 320	98 349
	Hyror garage och parkeringsplatser	117 420	106 801
	Hyror förbrukningsbaserad	8 841	8 487
	Hyror övrigt	5 200	5 200
	Övriga primära intäkter	6 144	14 321
	Summa Bruttoomsättning	**2 798 797**	**2 688 442**
	Hyresbortfall	-2 110	-8 218
	Summa	**-2 110**	**-8 218**
	Summa Nettoomsättning	**2 796 687**	**2 680 224**

I Årsavgiften ingår el, värme, vatten och tv/bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	33 409
	Övriga sekundära intäkter	525	1 975
	Summa Övriga rörelseintäkter	**525**	**35 384**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-477 304	-473 702
	Snö och halk-bekämpning	-79 407	-97 375
	Reparationer	-377 030	-288 440
	Planerat underhåll	-84 750	0
	Försäkringsskador	0	-42 722
	El	-87 971	-87 341
	Uppvärmning	-485 687	-438 424
	Vatten	-280 866	-262 201
	Sophämtning	-92 516	-73 553
	Fastighetsförsäkring	-61 995	-55 760
	Kabel-TV och bredband	-57 489	-57 236
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88 192	-86 120
	Övriga driftkostnader	-14 956	-64 255
	Summa Driftskostnader	**-2 188 162**	**-2 027 127**

Dokument-ID 09222115557578851064 Signerat JW, JCL, SP, NB, BJ, RE, CO, LEE, AC

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 404
	Administrationskostnader	-10 622	-9 966
	Extern revision	-13 800	-13 600
	Medlemsavgifter	-22 400	-22 400
	Föreningsverksamhet	-750	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 270	-3 245
	Summa Övriga externa kostnader	**-50 842**	**-53 615**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-57 500	-57 600
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-7 500	-13 000
	Sociala avgifter	-18 832	-19 066
	Summa Personalkostnader	**-86 832**	**-92 666**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-406 421	-405 175
	Avskrivning på markanläggning	-30 628	-30 628
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-437 049**	**-435 803**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 609 345	17 609 345
	Ingående anskaffningsvärde mark	258 100	258 100
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	825 252	825 252
	Årets investering, avser passersystem	149 473	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**18 842 170**	**18 692 697**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 037 366	-9 601 562
	Årets avskrivningar	-437 049	-435 803
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-10 474 415**	**-10 037 366**
	Utgående redovisat värde	**8 367 755**	**8 655 331**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 200 000	19 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	336 000	681 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	208 000	191 000
Summa	**30 544 000**	**26 672 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	8 700 000	8 700 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**8 700 000**	**8 700 000**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	393 315	293 946
	Övriga fordringar	51 874	61 208
	Summa Övriga fordringar	**445 189**	**355 154**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	27 986	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 621	244 204
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**252 607**	**244 204**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	SBAB placering (6 mån) 2,25%	1 750 000	1 425 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 750 000**	**1 425 000**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB sparkonto	478 698	1 597 525
	Summa Kassa och bank	**478 698**	**1 597 525**

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	0,93%	2026-01-23	2 675 000	50 000
Swedbank	2,76%	2026-03-28	450 000	100 000
			3 125 000	**150 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 125 000
Kortfristig del	3 125 000

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	2 502	12 718
	Summa Skatteskulder	**2 502**	**12 718**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	63 694	73 154
	Övriga kortfristiga skulder	300	0
	Summa Övriga skulder	**63 994**	**73 154**

Dokument-ID 09222115557578851064 Signerat JW, JCL, SP, NB, BJ, RE, CO, LEE, AC

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	241 503	230 943
	Upplupna räntekostnader	4 042	4 588
	Övriga upplupna kostnader	195 691	187 906
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**441 236**	**423 437**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-22.

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.

Dokument-ID 09222115557578851064 Signerat JW, JCL, SP, NB, BJ, RE, CO, LEE, AC

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Backen i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Backen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Backen i Örnsköldsvik 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 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Erik Eriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Backen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Westman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 19:04:23

Jan Christer Lundberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 19:55:52

Stefan Pettersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 19:13:48

Niklas Byström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 17:51:24

Bertil Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 14:34:25

Roger Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 19:10:03

Christina Ottosson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 20:16:40

Lars Erik Eriksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 12:23:37

Anna-Maria Christiansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 13:18:27

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Backen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Erik Eriksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 12:21:43

Anna-Maria Christiansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 13:17:34

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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