



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Backen i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Backen i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSEVIK org.nr. 789600-0796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-24.

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 m²
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 Svensson	Ordförande
Peter Engström	Ledamot
Juha Kemi	Ledamot
Jan Christer Lundberg	Ledamot
Stefan Pettersson	Ledamot
Johan Westman	Ledamot
Bertil Johansson	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Svensson, Juha Kemi och Stefan Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Svensson, Stefan Pettersson, Juha Kemi och Johan Westman.

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

Valberedning har varit: Birgitta Bergman (sammankallande) och Ann-Kristin Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Stämman tog andra beslut (2 av 2) att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,1%.

En förändring av årsavgiften med +4,3% per 2025-01-01 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 2024-08-20, varvid planen uppdaterades.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Nollägestillsyn samtliga lägenheter.
2024	Inspektion avlopp och spolning bottenstammar.
2024	Utbyte av gamla motorvärmarruttag 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.
2020	Justering av värmesystemet och termostatbyten i lägenheterna.
2020	OVK-besiktning.
2020	Förbättring av ytterbelysning.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste fem åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn slätputs och målade ytor, ev strykning av återvinningsbod och undertak entréer.
2026	OVK-besiktning och rensning ventilationskanaler.
2027	Byte av tamburdörrar.
2028	Omläggning asfalt.
2028	Målning källare.
2028	Byte plastmatta samt målning wc/bastu hus 8.
2029	Byte ytterdörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	168	172	221	238	290
Skuldsättning, kr/kvm	1 326	1 368	1 414	1 461	1 503
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 383	1 432	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	244	220	191	194	181
Årsavgifter, kr/kvm	795	763	763	763	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	843	788	776	784	779
Nettoomsättning, tkr	2 680	2 530	2 510	2 510	2 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	106	40	-159	348	514
Soliditet, %	60	59	58	58	56

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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	56 790	0	0	56 790
Upplåtelseavgifter, kr	718 700	0	0	718 700
Underhållsfond, kr	3 163 601	0	82 000	3 245 601
S:a bundet eget kapital, kr	3 939 091	0	82 000	4 021 091
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 321 449	40 098	-82 000	3 279 547
Årets resultat, kr	40 098	-40 098	106 006	106 006
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 361 547	0	24 006	3 385 553
S:a eget kapital, kr	7 300 638	0	106 006	7 406 644

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 361 547
Årets resultat, kr	106 006
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 385 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-24 000
Balanseras i ny räkning, kr	3 361 553

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 680 374	2 530 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 234	20 346
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 715 608	2 550 692
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 820 278	-1 614 826
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-80 062
Övriga externa kostnader	Not 6	-260 464	-248 704
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-92 666	-91 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-435 803	-436 217
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 609 211	-2 471 807
RÖRELSERESULTAT		106 397	78 885
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		96 889	61 580
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 280	-100 367
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-391	-38 787
ÅRETS RESULTAT		106 006	40 098

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 655 331	9 091 135
Summa materiella anläggningstillgångar		8 655 331	9 091 135
Summa anläggningstillgångar		8 655 331	9 091 135
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		293 946	365 475
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	61 208	64 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	244 204	190 893
Summa kortfristiga fordringar		599 358	620 984
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 425 000	1 125 000
Summa kortfristiga placeringar		1 425 000	1 125 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 597 525	1 511 150
Summa kassa och bank		1 597 525	1 511 150
Summa omsättningstillgångar		3 621 883	3 257 134
SUMMA TILLGÅNGAR		12 277 215	12 348 269



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 790	56 790
Upplåtelseavgifter		718 700	718 700
Fond för yttre underhåll		3 245 601	3 163 601
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 021 091	3 939 091
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 279 547	3 321 449
Årets resultat		106 006	40 098
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 385 553	3 361 547
Summa eget kapital		7 406 644	7 300 637
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 675 000	4 275 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 675 000	4 275 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 600 000	150 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	73 154	92 678
Leverantörsskulder		86 263	132 630
Aktuell skatteskuld	Not 16	12 718	20 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	423 437	376 543
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 195 571	772 632
Summa skulder		4 870 571	5 047 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 277 215	12 348 269

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	106 397	78 885
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	435 803	436 217
	<u>542 201</u>	<u>515 102</u>
Erhållen ränta	96 889	61 580
Erlagd ränta	-97 390	-100 417
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>541 700</u>	<u>476 265</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 902	669 592
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-26 950	-2 359
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>464 847</u>	<u>1 143 498</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	157 500
Investeringar mark	0	-45 100
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>112 400</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-150 000</u>	<u>-150 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	314 847	1 105 898
Likvida medel vid årets början	3 001 625	1 895 726
Likvida medel vid årets slut	<u>3 316 471</u>	<u>3 001 625</u>
	314 847	1 105 898

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	2 455 284	2 358 600
Hysesintäkt lokaler	98 349	62 353
Hysesintäkt garage och bilplatser	98 733	102 000
Hysesintäkt övrigt	5 200	0
Hysesrabatter	-150	0
Konsumtionsavgift el	8 487	3 456
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 774	2 628
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 549	1 313
Övriga primära intäkter och ersättningar	148	-4
	2 680 374	2 530 346
* I Årsavgiften ingår el, värme, vatten och tv/bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	33 409	20 346
BoRevision för högt beräknat arvode 2023	1 825	0
	35 234	20 346
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-331 162	-196 744
Sotning	0	-4 697
El	-87 341	-83 171
Uppvärmning	-438 424	-403 692
Vatten	-262 201	-223 787
Renhållning	-73 553	-78 810
TV, bredband, iptelefoni	-57 236	-55 738
Serviceavtal	-21 291	-13 195
Förvaltningskostnader	-339 415	-400 097
Försäkringar	-55 760	-48 604
Fastighetsskatt	-86 120	-84 992
Övriga driftskostnader	-67 776	-21 299
	-1 820 278	-1 614 826
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Staket gångväg	0	-57 464
Mangel och torkskåp	0	-88 934
Renovering tvättstuga (2023 års utfall avser kreditering av tvättutrustning 2022)	0	66 335
	0	-80 062
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 600	-17 725
Övriga förvaltningskostnader	-210 371	-205 643
Kostnader överlåtelse och panter	-9 690	-1 313
Förbrukningsinventarier	-4 404	-1 623
Medlemsavgifter HSB	-22 400	-22 400
	-260 464	-248 704

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 600	-72 166
Övriga arvoden	-13 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-2 500
Sociala avgifter	-19 066	-17 331
	-92 666	-91 997

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-405 175	-405 589
Markanläggningar	-30 628	-30 628
	-435 803	-436 217

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 609 345	17 766 845
Årets investering byggnader, avser mervärdeskatt laddstolpar	0	-39 375
Årets investering byggnader, avser mervärdeskatt kabelskåp / nymatning fastighetscentral	0	-118 125
Ingående anskaffningsvärde mark	258 100	258 100
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	825 252	825 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 692 697	18 692 697

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 403 259	-8 997 669
Årets avskrivningar byggnader	-405 175	-405 589
Ingående avskrivningar markanläggningar	-198 304	-167 675
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 628	-30 628
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 037 366	-9 601 562

Utgående redovisat värde**8 655 331 9 091 135**

Redovisade värden byggnader	7 800 911	8 324 212
Redovisade värden mark	258 100	258 100
Redovisade värden markanläggningar	596 320	626 948

Fastighetsbeteckning: Täppan 7

Taxeringsvärde	Värdeår 1946	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		19 400 000	6 400 000	25 800 000	25 800 000
Lokaler		681 000	191 000	872 000	872 000
		20 081 000	6 591 000	26 672 000	26 672 000

Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

Fastighetsinteckning	8 700 000	8 700 000
Summa ställda säkerheter	8 700 000	8 700 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	58 914	63 336
Mervärdeskatt	2 294	1 281
	61 208	64 617

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	61 995	55 760
Förutbetalad QT Systems	4 176	4 920
Förutbetalad kabel-TV och bredband	13 834	13 772
Förutbetalad HSB avtal	119 577	115 162
Upplupen ränta SBAB placering	11 213	1 279
Upplupen ersättning försäkringsbolag	33 409	0
	244 204	190 893

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB placering (6 mån)	3,20%	2025-04-07	1 425 000	1 125 000
			1 425 000	1 125 000

Not 13 BANK

SBAB sparkonto		1 597 525	1 511 150
		1 597 525	1 511 150

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	0,93%	2026-01-23	2 725 000	50 000
Swedbank	4,45%	2025-03-25	1 550 000	100 000
			4 275 000	150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 675 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 50 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 550 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 600 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 525 000

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	92 678	99 321
Uttag	-19 525	-6 643
	73 154	92 678

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 818	15 241
Slutskatteskuld föregående år	8 900	5 540
	12 718	20 781

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	23 870	43 311
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	98 202	97 262
Upplupna räntekostnader	4 588	4 698
Upplupen revision	13 600	14 700
Upplupet rep- och underhåll	52 234	2 361
Förutbetalda årsavgifter och hyror	230 943	214 210
	423 437	376 543

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Johan Svensson	 Jan Christer Lundberg	 Stefan Pettersson
..... Johan Westman	 Juha Kemi	 Peter Engström
..... Bertil Johansson		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

..... Lars-Erik Eriksson	
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 uppger, 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. Risker 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 Backen i Örnköldsvik för räkenskapsåret 2024 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Erik Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Backen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:39:25



JAN CHRISTER LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:13:00



JOHAN WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:26:39



STEFAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:08:10



BERTIL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:57:43



JUHA KEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:55:50



PETER ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:32:28



LARS-ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:55:01



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:17:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Backen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:56:51



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:16:58



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 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.