



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Backadalen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Backadalen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-02.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Backa 100:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-09-01	1970 och 1971
Backa 101:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-09-01	1970 och 1971
Backa 71:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1970
Backa 71:2	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1972
Backa 72:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1970 och 1971
Backa 73:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-02-24	1970 och 1971
Backa 74:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-05-06	1970

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
969	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	68 867
2	lägenheter (hyresrätt)	140
17	lokaler (hyresrätt)	2 397
195	extra förråd	2 722
192	varm garage	2 592
285	kall garage	3 420
657	p-platser	0
Totalt 2 317 objekt		80 138

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 1 rok, 308 st 2 rok, 499 st 3 rok, 107 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rolf Augustsson	Ordförande	2016-12-01
Bo Fahlberg	Ledamot	2024-01-02
Leif Bruun	Ledamot	2015-12-03
Marie Elisabet Tomasits	Ledamot	2023-01-03
Per Lundqvist	Ledamot	2022-09-01
Thomas Olofsson	Ledamot	2024-12-02
Pontus Karlgård	Ledamot	2024-01-02
Gurleen Kaur	Ledamot	2024-12-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pontus Karlgård, Marie Elisabet Tomasits, Thomas Olofsson och Bo Fahlberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Bruun, Rolf Augustsson, Pontus Karlgård och Gurleen Kaur.

Revisorer har varit: Yang Zhang med Eda Märta Maria Bäckström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars Lindgren (sammankallande), Lilly Marianne Björkebro samt Rigmor Marianne Friis, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-25. På stämman deltog 105 medlemmar varav 95 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-07-01 är registrerad
Elpriset sänks från 2,2kr/kWh till 1,6 kr/kWh till hushållen.

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 2025-02-27.

Föreningen förlorade i målet T 2603-23 i Högsta Domstolen där föreningen motsatte sig at bekosta rivning och återställning av marken där parkeringshus G1 står idag. Föreningen har ännu inte blivit uppsagda av kommunen från tomten men styrelsen har utifrån beslutet budgeterat för kravställda åtaganden.

Under hösten så ska vi foga i fasader, byta takfläktar, installerat solceller, bytt hänggrännor och stuprör samt byta takpapp på adresserna Mårbackagatan 15-19 och 21, Körkarlens gata 10-16, 18-24 och 26-32 samt Kavaljersgatan 8.



Det pågående arbetet m solceller, takbyte och ventilation räknas vara färdigt 2027 och sluta på 47 miljoner.

Extrastämma är inplanerat till hösten och den ska avhandla föreningens stadgar och avgiftsbestämmelser för uteplatsernas underhållskostnader.

Obligatorisk ventilationskontroll ska upphandlas och planeras in och genomföras.

Styrelsen för diskussioner om de kommande nya lagkraven om Fastighetsnära insamling ("FNI"). Troligtvis behöver föreningen anpassa verksamheten för att i egen regi tillhandahålla kärl eller dylikt för insamling av återvinningsbara förpackningar.

Styrelsen har beslutat att inleda ett energiprojekt med syfte att få ner kostnader för tappvarmvattnet. Projektet kommer att utföras under hösten och man kommer att justera en enda undercentral i en första etapp för att utvärdera vidare arbete.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Fogat i fasader, byta takfläktar, installerat solceller, bytt hängrännor och stuprör samt bytt takpapp
2023	Installerat 36 laddplatser varav 30st är förhyrda.
2023	Installation av digitala info- och bokningstavlor i trapphusen.
2023	Bytt ytterdörrar till loftgångshusens bottenlägenheter.
2023	Byggt barnvagnsrum i de södra loftgångshusen.
2023	Byte av lysrörsarmatur i skyddsrum och andra gemensamma utrymmen
2023	Byte av plafond-armaturer på loftgångshusens fasader
2022	Vi har installerat nya elmätare och IMD-infrastruktur i alla lägenheter och vi har samtidigt genomfört en radonmätning
2022	Renoverat lekplatserna på husen vid Akkas Gata.
2022	Renoverat alla 8 hissar i föreningen.
2021	Nya vägbommar in till gårdarna. Målat trapphus loftgångshusen.
2020	Fortsatt renovera lekplatser samt byggt ett utegym.
2019	Bytt lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Bytt lås i alla lägenheter och allmänna utrymmen.
2018	Installation av nya porttelefoner. Byte av skalskydd på entréerna till taggar Ny lekplatsutrustning på en gård (Sandön), bergvärmeprojektet avslutat.
2017	Fönster i loftgångarna byttes. Försättning bergvärmeprojekt.
2016	Bytes termostat- och radiatorsbyte i den del av föreningen som har konverterat till bergvärme.
2015	Utfördes PCB-sanering av fogar i entrépartierna. Föreningen har också installerat bergvärme och fräschat upp uthyrningslägenheten.
2014	Ny entrépark har anlagts med lekskulpturer, boulebana, sittplatser och planteringar.
2013	Utbyte av utfackningsväggar och balkongpartier.
2008	Renovering av elstigar samt stammar i kök och badrum.

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

- Vi har påbörjat entreprenaden för tak/fasadrenovering som förväntas pågå till år 2027. Detta innefattar byte av flera komponenter på tak så som fläktar men även solceller.
- Kommande renovering av loftgångarna.
- Förening tittar på att göra varmvatteninjustering för att göra energibesparing.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 90 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1273 och under året har det tillkommit 99 och avgått 99 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1273.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	252	279	291	305	318
Skuldsättning, kr/kvm	2 562	2 657	3 074	3 173	3 272
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 981	3 094	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	204	181	235	194	159
Årsavgifter, kr/kvm	959	958	856	839	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	862	961	885	865
Nettoomsättning, tkr	69 534	68 702	65 907	62 384	61 597
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 579	8 175	12 148	11 014	12 712
Soliditet, %	42	40	39	36	34

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	3 683 643	0	0	3 683 643
Upplåtelseavgifter, kr	195 863	0	0	195 863
Underhållsfond, kr	91 480 860	0	-1 113 740	90 367 120
S:a bundet eget kapital, kr	95 360 366	0	-1 113 740	94 246 626
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	55 869 175	8 174 994	1 113 740	65 157 909
Årets resultat, kr	8 174 994	-8 174 994	3 579 125	3 579 125
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	64 044 169	0	4 692 865	68 737 034
S:a eget kapital, kr	159 404 535	0	3 579 125	162 983 660

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 6 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 013 740 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	64 044 169
Årets resultat, kr	3 579 125
Reservation till underhållsfond, kr	-6 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 013 740
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	68 737 034

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	68 737 034
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	69 533 652	68 702 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 690 816	408 144
Summa Rörelseintäkter		71 224 469	69 110 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-51 686 775	-46 660 222
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 812 870	-1 992 960
Personalkostnader	Not 6	-615 043	-571 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 599 573	-8 599 573
Summa Rörelsekostnader		-62 714 260	-57 824 159
Rörelseresultat		8 510 208	11 286 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	581 805	725 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 512 889	-3 836 957
Summa Finansiella poster		-4 931 084	-3 111 425
Resultat efter finansiella poster		3 579 125	8 174 994
Resultat före skatt		3 579 125	8 174 994
Årets resultat		3 579 125	8 174 994

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	343 222 366	351 817 806
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	8 264	12 397
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	11 109 608	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		354 340 239	351 830 203
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 500	2 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 500	2 500
Summa Anläggningstillgångar		354 342 739	351 832 703

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65 639	102 007
Aktuell skattefordran		0	60 215
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 019 736	27 625 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	6 310 320	7 673 804
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 395 695	35 461 891
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	22 000 000	10 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		22 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		473 060	207 818
<i>Summa Kassa och bank</i>		473 060	207 818
Summa Omsättningstillgångar		33 868 755	45 669 709
Summa Tillgångar		388 211 494	397 502 413

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 879 506	3 879 506
Fond för yttre underhåll	90 367 120	91 480 860
Summa Bundet eget kapital	94 246 626	95 360 366

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	65 157 909	55 869 175
Årets resultat	3 579 125	8 174 994
Summa Fritt eget kapital	68 737 034	64 044 169

Summa Eget kapital	162 983 659	159 404 535
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	118 411 101	168 612 532
Summa Långfristiga skulder		118 411 101	168 612 532

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		86 868 534	44 433 931
Leverantörsskulder		6 271 158	11 138 625
Skatteskulder		199 011	178 921
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 435 407	6 311 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	8 042 623	7 422 146
Summa Kortfristiga skulder		106 816 733	69 485 346

Summa Skulder		225 227 834	238 097 878
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		388 211 494	397 502 413
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 510 208	11 286 419
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	8 599 573	8 599 573
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	8 599 573	8 599 573
Erhållen ränta	583 421	681 809
Erlagd ränta	-5 665 961	-3 661 031
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	12 027 242	16 906 769
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 404 240	1 514 455
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 950 143	5 927 523
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 545 903	7 441 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 481 338	24 348 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 109 608	-16 589 770
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 109 608	-16 589 770
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-7 766 828	-6 364 428
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 766 828	-6 364 428
Årets kassaflöde	-10 395 098	1 394 549
Likvida medel vid årets början	37 760 699	36 366 150
Likvida medel vid årets slut	27 365 601	37 760 699

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-40 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 070 367 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	62 529 708	60 709 656
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	3 480 971	5 247 407
	Hyror bostäder	169 919	154 176
	Hyror lokaler	1 227 030	1 188 428
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 380 192	983 647
	Hyror förbrukningsbaserad	144 956	0
	Hyror övrigt	462 095	0
	Övriga primära intäkter	1 028 290	1 172 717
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	70 423 160	69 456 031
	Hyresbortfall	-889 508	-753 598
	<i>Summa</i>	-889 508	-753 598
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	69 533 652	68 702 433
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	449 420	0
	Övriga sekundära intäkter	1 241 396	408 144
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 690 816	408 144
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-9 492 443	-8 372 574
	Snö och halk-bekämpning	-175 803	-1 360 997
	Reparationer	-4 285 966	-4 934 401
	Planerat underhåll	-8 013 740	-5 611 961
	El	-8 490 283	-6 277 252
	Uppvärmning	-4 260 119	-4 653 397
	Vatten	-3 629 701	-3 545 901
	Sophämtning	-2 190 955	-1 742 459
	Fastighetsförsäkring	-642 858	-579 398
	Kabel-TV och bredband	-1 131 033	-929 774
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 955 094	-1 781 390
	Förvaltningsavtalskostnader	-3 372 889	-2 851 795
	Tomträttsavgäld	-3 535 121	-3 649 620
	Övriga driftkostnader	-510 769	-369 304
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-51 686 775	-46 660 222

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-29 916
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 526	-7 033
	Administrationskostnader	-220 889	-364 480
	Extern revision	-37 176	-32 500
	Konsultkostnader	-1 157 762	-1 171 632
	Medlemsavgifter	-299 700	-299 640
	Föreningsverksamhet	-65 437	-1 933
	Övriga förvaltningskostnader	-20 380	-85 827
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 812 870	-1 992 960
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-365 400	-331 143
	Revisionsarvode	-33 338	-33 338
	Övriga arvoden	-120 894	-100 930
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 040
	Sociala avgifter	-95 411	-101 856
	Övriga personalkostnader	0	-3 097
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-615 043	-571 404
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-7 783 048	-7 783 048
	Avskrivning på markanläggning	-812 392	-812 392
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 133	-4 133
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-8 599 573	-8 599 573
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	569 958	714 323
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 847	11 210
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	581 805	725 533

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 502 484	-3 829 870
	Övriga räntekostnader	-10 404	-7 087
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-5 512 889	-3 836 957
Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	480 498 941	470 534 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	16 084 665	11 891 070
	Årets investeringar	0	18 005 211
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-3 847 175
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	496 583 606	496 583 606
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-144 765 800	-140 017 535
	Årets avskrivningar	-8 595 440	-8 595 440
	Omklassificeringar	0	3 847 175
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-153 361 240	-144 765 800
	<i>Utgående redovisat värde</i>	343 222 366	351 817 806
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	577 000 000	636 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 220 000	13 137 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	221 600 000	308 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 889 000	6 729 000
	<i>Summa</i>	826 709 000	963 866 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	280 279 000	280 279 000
	Varav i eget förvar	-10 949 000	-10 949 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	269 330 000	269 330 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	662 444	662 444
	Årets försäljning/utrangering	-91 315	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	571 129	662 444
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-650 047	-645 914
	Årets avskrivningar	-4 133	-4 133
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	91 315	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-562 865	-650 047
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 264	12 397

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 415 441
	Årets investeringar	11 109 608	0
	Omklassificering till byggnad	0	-1 415 441
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	11 109 608	0
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	2 500	2 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 500	2 500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 892 541	27 552 881
	Övriga fordringar	127 195	72 984
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 019 736	27 625 865
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	343 858	299 000
	Upplupna ränteutgifter	42 108	43 724
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 924 354	7 331 080
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	6 310 320	7 673 804
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	12 000 000	0
	Placeringar SEB	10 000 000	10 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	22 000 000	10 000 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	1,03%	2026-06-28	16 100 000	200 000
SE-Banken Bolån	0,81%	2025-07-28	6 571 000	250 000
SE-Banken Bolån	3,54%	2028-05-28	25 125 000	1 000 000
SE-Banken Bolån	4,29%	2027-02-28	13 921 070	114 000
SE-Banken Bolån	2,62%	2027-04-28	9 799 000	700 000
SE-Banken Bolån	3,87%	2027-11-28	16 971 500	182 000
SE-Banken Bolån	2,67%	2026-10-28	10 065 303	263 140
SE-Banken Bolån	4,51%	2026-09-28	8 885 480	100 684
SE-Banken Bolån	2,66%	2027-05-28	16 929 000	376 200
SBAB	3,97%	2026-06-17	13 375 856	2 300 000
SE-Banken Bolån	3,44%	2028-03-28	6 123 755	321 540
SE-Banken Bolån	3,44%	2028-03-28	14 401 821	753 264
Danske Bank	1,42%	2026-03-31	8 250 000	100 000
Danske Bank	1,42%	2026-03-31	19 380 425	202 400
Danske Bank	1,42%	2026-03-31	19 380 425	202 400
			205 279 635	7 065 628

Långfristig del	118 411 101
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 810 828
Lån som ska konverteras inom ett år	83 057 706
Kortfristig del	86 868 534
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	7 065 628
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	28 262 512
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-06-30

2024-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	18 476	0
Momsskuld	33 432	3 337
Inre fond	5 050 643	6 048 979
Övriga kortfristiga skulder	332 856	259 407
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 435 407	6 311 723

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-06-30

2024-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	5 895 114	5 934 652
Upplupna räntekostnader	39 704	192 776
Övriga upplupna kostnader	2 107 805	1 294 718
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	8 042 623	7 422 146

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.

Göteborg 2025-10-27

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Backadalen i Göteborg, org.nr. 757200-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Backadalen i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Backadalen i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yang Zhang
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

ROLF AUGUSTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 12:01:55



PONTUS KARLGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 15:26:40



MARIE ELISABET TOMASITS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 17:57:49



LEIF BRUUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-01 kl. 12:43:29



GURLEEN KAUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 11:56:54



THOMAS OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 22:14:47



PER LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 07:25:42



YANG ZHANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-01 kl. 19:50:04



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 13:04:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

YANG ZHANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-01 kl. 19:50:47



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 13:03:34



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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