

# Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Emils Backe Ett

769636-4244



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Emils Backe Ett

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 14</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trosa.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Tureholm 2:393       | 2018    | Trosa  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 2 143 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Eva Vibell                    | Ordförande  |
| Lena Dahlström                | Sekreterare |
| Richard Burman                | Kassör      |
| Ann Charlotte Sköld           | Ledamot     |
| Eva Söderman Robertsson       | Suppleant   |
| Jenny Camilla Carlund Hickman | Suppleant   |
| Margareta Hjorth Vlasic       | Suppleant   |

## Valberedning

Astrid Renkema  
Katarina Therus

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Fredrika Morén      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Förändring av lånevillkor under 2025, men samma bank som tidigare, Nordea.

Lån 1 - bindningstid tom 18 Mars 2026, 4.46% (ej förändrat under 2025)

Lån 2 - bindningstid tom 17 mars 2027, 3.20% (nya villkor from 17 mars 2025)

Lån 3 - bindningstid tom 21 mars 2029, 3.29% (nya villkor from 21 mars 2025)

Amortering 1% på total lånebelopp (ca 22,9 milj) betalas kvartalsvis.

Lån betalas kvartalsvis from nya villkor mars 2025.

### Förändringar i avtal

Byte av ekonomisk förvaltare vid årsskiftet 2024/2025 - från FF Fastighetsförvaltning till NABO.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 33 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                             | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022-2023 |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| Nettoomsättning                                       | 1 891 580   | 1 788 800   | 1 128 747 |
| Resultat efter fin. poster                            | -623 519    | -713 012    | -902 383  |
| Soliditet (%)                                         | 66          | 65,7        | 66        |
| Yttre fond                                            | 171 456     | 85 728      |           |
| Taxeringsvärde                                        | 31 597 000  | 31 597 000  |           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)    | 99,7        | 100         |           |
| <b>Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr</b> | 10 688      | 10 781      | 10 836    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                         | 161         | 119         |           |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                        | -           | -           |           |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                     | -           | -           |           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                    | 66          | 46          | 74        |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                    | 66          | 46          |           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                          | 4,41        | 4,64        |           |
| Räntekänslighet (%)                                   | 12,2        | 13          |           |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till –623 519 kr. Underskottet förklaras främst av höga räntekostnader samt planenliga avskrivningar på föreningens fastigheter. Föreningens rörelseresultat, exklusive finansiella poster och avskrivningar, är positivt, vilket visar att den löpande driften är i balans.

Styrelsen bedömer att underskottet är hanterbart och inte äventyrar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Eget kapital uppgår efter årets resultat till 44,4 mkr, och fonden för yttre underhåll har stärkts ytterligare. Föreningen har en god likviditet.

Förändringar i eget kapital

|                       | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT |          | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER |            |
|-----------------------|----------------------------------------|----------|------------------------------|------------|
|                       | 2024-04-30                             |          |                              | 2025-04-30 |
| Insatser              | 46 705 000                             | -        | -                            | 46 705 000 |
| Fond, yttre underhåll | 85 728                                 | -        | 85 728                       | 171 456    |
| Balanserat resultat   | -994 478                               | -713 012 | -85 728                      | -1 793 217 |
| Årets resultat        | -713 012                               | 713 012  | -623 519                     | -623 519   |
| Eget kapital          | 45 083 239                             | 0        | -623 519                     | 44 459 720 |

Resultatdisposition

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                   |
| Balanserat resultat                                       | -1 793 217        |
| Årets resultat                                            | -623 519          |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-2 416 736</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 85 728            |
| Balanseras i ny räkning                                   | -2 502 464        |
|                                                           | <b>-2 416 736</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 MAJ - 30 APRIL                                  | NOT     | 2024 - 2025       | 2023 - 2024       |
|---------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |         |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2       | 1 891 580         | 1 788 806         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3       | 6 311             | 4 977             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |         | <b>1 897 891</b>  | <b>1 793 783</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |         |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6 | -385 549          | -248 057          |
| Övriga externa kostnader                          | 7       | -157 712          | -228 221          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |         | -968 784          | -968 790          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |         | <b>-1 512 045</b> | <b>-1 445 068</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |         | <b>385 846</b>    | <b>348 715</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |         |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |         | 869               | 11 323            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8       | -1 010 234        | -1 073 050        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |         | <b>-1 009 365</b> | <b>-1 061 727</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |         | <b>-623 519</b>   | <b>-713 012</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |         | <b>-623 519</b>   | <b>-713 012</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 9   | 67 313 837 | 68 282 620 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 67 313 837 | 68 282 620 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 67 313 837 | 68 282 620 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 7 500      | 7 300      |
| Övriga fordringar                            | 10  | 109        | 174 816    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 38 058     | 13 798     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 45 667     | 195 914    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 459 751    | 137 971    |
| Summa kassa och bank                         |     | 459 751    | 137 971    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 505 418    | 333 885    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 67 819 255 | 68 616 505 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 46 705 000 | 46 705 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 171 456    | 85 728     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 46 876 456 | 46 790 728 |
| Ansamlad förlust                             |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -1 793 217 | -994 478   |
| Årets resultat                               |     | -623 519   | -713 012   |
| Summa ansamlad förlust                       |     | -2 416 736 | -1 707 489 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 44 459 720 | 45 083 239 |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 17 101 843 | 5 805 393  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 17 101 843 | 5 805 393  |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 5 805 393  | 17 298 303 |
| Leverantörsskulder                           |     | 44 616     | 42 292     |
| Skatteskulder                                |     | 163 400    | 163 400    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 244 283    | 223 878    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 6 257 692  | 17 727 873 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 67 819 255 | 68 616 505 |

# Kassaflödesanalys

| 1 MAJ - 30 APRIL                                                         | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |             |             |
| Rörelseresultat                                                          | 385 846     | 348 715     |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |             |             |
| Årets avskrivningar                                                      | 968 784     | 968 790     |
|                                                                          | 1 354 630   | 1 317 505   |
| Erhållen ränta                                                           | 869         | 11 323      |
| Erlagd ränta                                                             | -1 029 686  | -1 073 992  |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 325 813     | 254 836     |
| Förändring i rörelsekapital                                              |             |             |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 150 247     | -186 072    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 42 169      | 21 350      |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 518 229     | 90 114      |
| Investeringsverksamheten                                                 |             |             |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | 1           | 0           |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 1           | 0           |
| Finansieringsverksamheten                                                |             |             |
| Amortering av lån                                                        | -196 450    | -117 876    |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -196 450    | -117 876    |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 321 780     | -27 762     |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 137 971     | 165 733     |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 459 751     | 137 971     |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Emils Backe Ett har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 - 4 %

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 891 600        | 1 789 806        |
| Intäktsreduktion      | -1 200           | -1 000           |
| Övriga intäkter       | 1 180            | 0                |
| <b>Summa</b>          | <b>1 891 580</b> | <b>1 788 806</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024 - 2025  | 2023 - 2024  |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Öres- och kronutjämnning | 1            | -6           |
| Övriga intäkter          | 6 310        | 4 983        |
| <b>Summa</b>             | <b>6 311</b> | <b>4 977</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                           | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Fastskötsel/städ tjänster | 0             | 38 646        |
| Fastighetsskötsel         | 29 716        | 19 133        |
| Besiktning och service    | 33 031        | 0             |
| Snöskottning              | 23 541        | 0             |
| <b>Summa</b>              | <b>86 288</b> | <b>57 779</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer               | 12 966        | 39 845        |
| Övriga gemensamma utrymmen | 43 128        | 0             |
| <b>Summa</b>               | <b>56 094</b> | <b>39 845</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|--------------|----------------|----------------|
| Vatten       | 184 738        | 98 741         |
| Sophämtning  | 58 429         | 51 692         |
| <b>Summa</b> | <b>243 167</b> | <b>150 433</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar       | 65 990         | 60 031         |
| Övriga förvaltningskostnader | 30 443         | 100 942        |
| Revisionsarvoden             | 26 000         | 25 554         |
| Ekonomisk förvaltning        | 35 279         | 41 694         |
| <b>Summa</b>                 | <b>157 712</b> | <b>228 221</b> |

## NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader                                      | 0                | 8 983            |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 010 073        | 1 064 067        |
| Övriga räntekostnader                               | 161              | 0                |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 010 234</b> | <b>1 073 050</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-04-30        | 2024-04-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 70 220 200        | 70 220 200        |
| Årets inköp                                   | -1                | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>70 220 199</b> | <b>70 220 200</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 937 580        | -968 790          |
| Årets avskrivning                             | -968 782          | -968 790          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 906 362</b> | <b>-1 937 580</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>67 313 837</b> | <b>68 282 620</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>20 627 657</i> | <i>20 627 657</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 24 814 000        | 24 814 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 6 783 000         | 6 783 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>31 597 000</b> | <b>31 597 000</b> |

## NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2025-04-30 | 2024-04-30     |
|--------------|------------|----------------|
| Skattekonto  | 109        | 174 816        |
| <b>Summa</b> | <b>109</b> | <b>174 816</b> |

## NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-04-30    | 2024-04-30    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 163        | 13 798        |
| Försäkringspremier                                  | 11 166        | 0             |
| Förvaltning                                         | 6 729         | 0             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>38 058</b> | <b>13 798</b> |

| NOT 12,<br>SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT |                          |                         | SKULD<br>2025-04-30 |                          |                         | SKULD 2024-04-30 |
|-------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
|                                           | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-04-30 |                     | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-06-30 |                  |
| Nordea Hypotek                            | 2026-03-18               | 4,46 %                  | 5 805 393           | 2026-03-18               | 4,46%                   | 5 805 393        |
| Nordea Hypotek                            | 2027-03-17               | 3,20 %                  | 8 550 921           | 2025-03-19               | 4,52%                   | 11 610 786       |
| Nordea Hypotek                            | 2029-03-21               | 3,29 %                  | 8 550 922           | 2025-04-04               | 4,98%                   | 5 687 517        |
| Summa                                     |                          |                         | 22 907 236          |                          |                         | 23 103 696       |
| Varav kortfristig del                     |                          |                         | 5 805 393           | -                        |                         |                  |
| Amortering                                |                          |                         | 235 752             |                          |                         |                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 376 794 kr.

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

| NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 26 000     | 0          |
| Utgiftsräntor                                           | 60 583     | 80 023     |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 157 700    | 143 855    |
| Summa                                                   | 244 283    | 223 878    |

| NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 32 000 000 | 32 000 000 |

## Underskrifter

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

---

Ann Charlotte Sköld  
Ledamot

---

Eva Vibell  
Ordförande

---

Lena Dahlström  
Sekreterare

---

Richard Burman  
Kassör

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

---

Fredrika Morén  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.10.2025 16:06

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 29.09.2025 14:56

**DOCUMENT ID:**

S1uF-Gbuhxg

**ENVELOPE ID:**

BJNtZfW\_hxe-S1uF-Gbuhxg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Emils Backe Ett, 769636-4244 - Årsredovisning 2025.  
pdf

16 pages

**SHA-512:**

bf6c03c2d6a401aff3225b724562ad266508a830a794fc0  
1afafdaf40998dce5ab522f83f18f834cb7088449ca5b09  
88911fb2e581b2f2a02537288dbdaa83df

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                         | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. RICHARD HENRY BURMA<br>N<br>rburman72@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated | 29.09.2025 15:35<br>29.09.2025 15:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.209.120.143 |
| 2. LENA JEANETTE SOPHIE<br>DAHLSTRÖM<br>lena.holmstroem@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 30.09.2025 19:11<br>30.09.2025 19:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 91.128.189.140  |
| 3. Ann Charlotte Sköld<br>anncharlotteskold@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated | 01.10.2025 10:39<br>01.10.2025 09:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.250  |
| 4. Eva Margareta Vibell<br>eva@vibell.com                         |  Signed<br>Authenticated | 01.10.2025 15:50<br>01.10.2025 15:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.113.97.225  |
| 5. FREDERICA MORÉN<br>fredrika.m@telia.com                        |  Signed<br>Authenticated | 01.10.2025 16:06<br>01.10.2025 16:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.117.107.100 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

  
GDPR compliant

  
eIDAS standard

  
PAdES sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Emils Backe Ett, org nr 769636-4244

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Emils Backe Ett för räkenskapsåret 1 maj 2024 – 30 april 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisning, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentligheter rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2025 och dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt redovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Emils Backe Ett för räkenskapsåret 1 maj 2024 – 30 april 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Fredrika Morén  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.10.2025 16:06

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 29.09.2025 14:56

**DOCUMENT ID:**

HJ8K-zbunle

**ENVELOPE ID:**

rJmYWf-d2ll-HJ8K-zbunle

**DOCUMENT NAME:**

Brf Emils Backe Ett Revisionsberättelse 2024\_2025.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

34280904fc5c99ee2cf75be85264b5d89169e432bae156  
d9982fdc28c63fc52d47fd5a839ad558fdafdf3ff6ef55b  
60824875f12463327a196c8630a5f3927

## Activity log

| RECIPIENT            | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. FREDERICA MORÉN   |  Signed | 01.10.2025 16:06 | eID    | Swedish BankID      |
| fredrika.m@telia.com | Authenticated                                                                              | 01.10.2025 16:06 | Low    | IP: 185.117.107.100 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed