



# ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Backa Säteri i Ale

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Backa Säteri i Ale med säte i Ale org.nr. 769611-6032 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Ale kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nödinge-Stommen 1:260	2004-11-04	2006

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 264
<b>Totalt 29 objekt</b>		<b>3 264</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 3 rok, 26 st 4 rok, 2 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ale Nödinge-STOMMEN GA:7	G:A	717910-4380	25 / 74	Belysning
Ale Nödinge-STOMMEN GA:8	G:A	717910-4380	29 / 268	Lekplats med tillbehör
Ale Nödinge GA:10	G:A	717907-1472	29 / 1117.4	Vägförening
Ale Nödinge-STOMMEN GA:6	G:A	717910-4380	29 / 127	Parkering, Grönytor
Ale Nödinge-STOMMEN S:4	Samfällighet		29	Lekplats
Ale Nödinge-STOMMEN S:6	Samfällighet		29	Parkering, Grönytor, Lekplats

**Totalt 6 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marcus Jidetoft	Ordförande	2023-01-03	
Anette Källgren	Ledamot	2023-12-20	
Annelie Engström	Ledamot	2023-01-03	
Christian Karlsson	HSB-Ledamot	2022-11-18	
Toraj Verdi	Ledamot	2023-01-03	2025-07-14
Mersiha Aganovic	Ledamot	2021-12-05	
Marco Cesarini	Suppleant	2023-12-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Källgren, Merisha Aganovic och Marco Cesarini.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annelie Engström, Marcus Jidetoft, Anette Källgren och Mersiha Aganovic.

Revisorer har varit: Roland Berg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jessica Wingren (sammankallande) och Jack Thelin, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-05. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-07-01 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 2023-11-03.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att effektivisera och dokumentera styrelsearbetet. För att förenkla styrelsens arbete samt förbättra och kvalitetssäkra dokumentationen och kommunikationen till föreningens medlemmar genom Boappa.

En mindre reparation/renovering har genomförts i föreningen.

Styrelsen har fortsatt valt att ha kvar placering av 800 000 kr på placeringskonto för att därigenom erhålla en bättre ränta och lite avkastning tillbaka på det placerade beloppet.

En gemensam städdag/trivseldag har genomförts under året.

Det har inte genomförts några större åtgärder de senaste åren. Solör Bioenergi AB (Fjärrvärmeleverantören) har genomfört en besiktning av samtliga fjärrvärmeanläggningar i föreningen. Efter genomförd besiktning har Solör åtgärdat några mindre fel/brister på fjärrvärmeanläggningarna i några hushåll.

Solör Bioenergi AB sade vid årskiftet 24/25 upp det serviceavtal föreningen haft. Styrelsen har, för att säkerställa framtida underhåll av våra fjärrvärmeanläggningar, upprättat samarbete med Ställets rörläggeri AB för underhåll/service av fjärrvärmeanläggningarna. Styrelsen har också tagit beslut om att köpa in och lagerhålla delar till våra anläggningar som det är lite längre leveranstid på för att snabbare kunna avhjälpa eventuella fel.

Underhållsplanen har under verksamhetsåret reviderats. En ny statusbesiktning/okulärbesiktning av alla fastigheter är planrad att genomföras under hösten 2025.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	82	120	176	270	233
Skuldsättning, kr/kvm	7 945	8 024	8 055	8 745	8 826
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 945	8 024	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	13	13	15	15
Energikostnad, kr/kvm	25	32	26	22	20
Årsavgifter, kr/kvm	627	616	609	593	587
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	632	621	613	596	590
Nettoomsättning, tkr	2 063	2 026	2 011	1 956	1 936
Resultat efter finansiella poster, tkr	-322	-211	-84	298	-65
Soliditet, %	62	62	62	60	60

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.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på fortsatt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 314 049 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 6% per 2025-07-01.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	43 415 000	0	0	43 415 000
Underhållsfond, kr	2 384 739	0	350 000	2 734 739
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>45 799 739</b>	<b>0</b>	<b>350 000</b>	<b>46 149 739</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 772 054	-210 873	-350 000	-2 332 927
Årets resultat, kr	-210 873	210 873	-321 860	-321 860
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 982 927</b>	<b>0</b>	<b>-671 860</b>	<b>-2 654 787</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>43 816 812</b>	<b>0</b>	<b>-321 860</b>	<b>43 494 952</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 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	-1 982 927
Årets resultat, kr	-321 860
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 654 787</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 654 787</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

2024-07-01  
2025-06-302023-07-01  
2024-06-30**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 062 828	2 025 668
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 062 828</b>	<b>2 025 668</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-757 434	-741 299
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 882	-73 023
Personalkostnader	Not 5	-87 581	-108 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-588 000	-588 000
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 499 897</b>	<b>-1 510 526</b>

**Rörelseresultat****562 931****515 141****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 827	28 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-915 618	-754 276
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-884 791</b>	<b>-726 014</b>

**Resultat efter finansiella poster****-321 860****-210 873****Resultat före skatt****-321 860****-210 873****Årets resultat****-321 860****-210 873**

## BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 68 133 000 68 721 000

Summa Materiella anläggningstillgångar

68 133 000 68 721 000

## Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

## Summa Anläggningstillgångar

68 133 500 68 721 500

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

20 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 376 203 574 031

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

117 466 73 433

Summa Kortfristiga fordringar

493 689 647 464

## Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 1 260 154 1 033 562

Summa Kassa och bank

1 260 154 1 033 562

## Summa Omsättningstillgångar

1 753 843 1 681 026

## Summa Tillgångar

69 887 343 70 402 526

# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 415 000	43 415 000
Fond för yttre underhåll	2 734 739	2 384 739
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>46 149 739</b>	<b>45 799 739</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 332 927	-1 772 054
Årets resultat	-321 860	-210 873
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-2 654 787</b>	<b>-1 982 927</b>

### Summa Eget kapital

**43 494 952**      **43 816 812**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 894 750	8 490 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>15 894 750</b>	<b>8 490 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 029 500	17 698 750
Leverantörsskulder		93 048	43 259
Skatteskulder		20 619	26 829
Övriga kortfristiga skulder		10 296	9 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	344 178	316 525
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>10 497 641</b>	<b>18 095 214</b>

### Summa Skulder

**26 392 391**      **26 585 714**

### Summa Eget kapital och skulder

**69 887 343**      **70 402 526**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01  
2025-06-30

2023-07-01  
2024-06-30

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 562 931 515 141

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 588 000 588 000

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **588 000 588 000**

Erhållen ränta 30 827 70

Erlagd ränta -867 709 -754 869

Övriga poster 0 28 192

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**314 049 376 534**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -41 334 1 018 458

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 23 768 -112 092

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-17 566 906 366**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**296 483 1 282 900**

## **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -265 000 -265 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-265 000 -265 000**

**Årets kassaflöde** **31 483 1 017 900**

**Likvida medel vid årets början** **1 579 131 561 231**

**Likvida medel vid årets slut** **1 610 614 1 579 131**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 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.

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 88 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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-07-01 2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 046 732	2 012 053
	Hyror övrigt	0	10 750
	Övriga primära intäkter	16 096	2 865
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 062 828</b>	<b>2 025 668</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 062 828</b>	<b>2 025 668</b>

Not 3	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-114 443	-100 044
	Reparationer	-52 108	-36 948
	Planerat underhåll	0	-14 462
	EI	-9 432	-9 647
	Uppvärmning	-39 911	-64 525
	Vatten	-33 045	-31 031
	Sophämtning	-33 635	-41 276
	Fastighetsförsäkring	-25 888	-13 379
	Kabel-TV och bredband	-58 423	-55 892
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-292 146	-276 225
	Förvaltningsavtalskostnader	-54 540	-52 558
	Övriga driftkostnader	-43 863	-45 312
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-757 434</b>	<b>-741 299</b>
Not 4	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	-300
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 395	-11 573
	Administrationskostnader	-21 132	-20 712
	Extern revision	-14 625	-12 000
	Konsultkostnader	0	-10 925
	Medlemsavgifter	-17 400	-17 397
	Föreningsverksamhet	-8 330	0
	Övriga förvaltningskostnader	0	-117
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-66 882</b>	<b>-73 023</b>
Not 5	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-70 300	-69 700
	Revisionsarvode	5 001	-3 000
	Övriga arvoden	-1 998	-2 997
	Sociala avgifter	-20 284	-22 799
	Övriga personalkostnader	0	-9 708
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-87 581</b>	<b>-108 204</b>

Posten revisionsarvode visar ett plussaldo. Det beror på att det har varit för mycket uppboktat tidigare år. Det handlar endast om bokföring och det har inte betalats ut för mycket.

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	---	--------------------------	--------------------------

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader	-588 000	-588 000
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-588 000</b>	<b>-588 000</b>

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--	--------------------------	--------------------------

*Räntekostnader och liknande resultatposter*

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-914 724	-750 775
Övriga räntekostnader	-894	-3 501
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-915 618</b>	<b>-754 276</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
-------	--------------------	------------	------------

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 502 000	65 502 000
Ingående anskaffningsvärde mark	9 380 000	9 380 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>74 882 000</b>	<b>74 882 000</b>

*Ackumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar	-6 161 000	-5 573 000
Årets avskrivningar	-588 000	-588 000
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 749 000</b>	<b>-6 161 000</b>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>68 133 000</b>	<b>68 721 000</b>

*Taxeringsvärde*

	2025-06-30	2024-06-30
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 939 000	37 939 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 222 000	27 222 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	<b>65 161 000</b>	<b>65 161 000</b>

*Ställda säkerheter*

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	31 467 000	31 467 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	<b>31 467 000</b>	<b>31 467 000</b>

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
-------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB		350 460	545 569
---------------------	--	---------	---------

Övriga fordringar		25 743	28 462
-------------------	--	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>		<b>376 203</b>	<b>574 031</b>
--------------------------------	--	----------------	----------------

Not 11	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Swedbank		1 260 154	1 033 562
----------	--	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 260 154</b>	<b>1 033 562</b>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30	
--------	---	------------	--

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank Hypotek	3,89%	2026-06-17	820 000	108 000
------------------	-------	------------	---------	---------

Swedbank Hypotek	2,63%	2025-09-28	3 985 000	140 000
------------------	-------	------------	-----------	---------

Swedbank Hypotek	3,89%	2027-06-23	7 670 500	7 000
------------------	-------	------------	-----------	-------

Swedbank Hypotek	2,68%	2025-09-28	5 217 500	10 000
------------------	-------	------------	-----------	--------

Swedbank Hypotek	3,12%	2028-03-24	8 231 250	0
------------------	-------	------------	-----------	---

			<b>25 924 250</b>	<b>265 000</b>
--	--	--	-------------------	----------------

Långfristig del		15 894 750	
-----------------	--	------------	--

Nästa års amortering av långfristig skuld		7 000	
---	--	-------	--

Lån som ska konverteras inom ett år		10 022 500	
-------------------------------------	--	------------	--

Kortfristig del		10 029 500	
-----------------	--	------------	--

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		265 000	
---	--	---------	--

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 060 000	
--	--	-----------	--

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0	
---	--	---	--

Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,21%	
------------------------------------	--	-------	--

Finns swap-avtal		Nej	
------------------	--	-----	--

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
---	--	--	--

Förutbetalda hyror och avgifter		168 854	149 810
---------------------------------	--	---------	---------

Upplupna räntekostnader		69 798	21 889
-------------------------	--	--------	--------

Övriga upplupna kostnader		105 526	144 826
---------------------------	--	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>344 178</b>	<b>316 525</b>
---	--	----------------	----------------

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.

Nödinge 2025-09-23

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backa Säteri i Ale , org.nr. 769611-6032

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backa Säteri i Ale för räkenskapsåret 2024-2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 revisions sed 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 revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Brf Backa Säteri i Ale för räkenskapsåret 2024-2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Ale

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Berg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

**MARCUS PEDER JIDETOFT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-09-24 kl. 13:05:24



**ANETTE KÄLLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-24 kl. 16:14:50



**CHRISTIAN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 10:40:55



**MERSIHA AGANOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-24 kl. 15:43:17



**BRITT ANNELIE ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-24 kl. 07:21:18



**ROLAND BERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 16:47:33



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-26 kl. 14:15:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

**ROLAND BERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 16:48:57



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-26 kl. 14:15:59



# 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.