



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSBs Brf Backa i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Backa i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9467 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Backa 35:1	Göteborgs Kommun	10 år	2028-08-13	1969
Backa 35:2	Göteborgs Kommun	10 år	2028-08-13	1969
Backa 35:3	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1970
Backa 866:770		0 år		1969

### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
9	lokaler (hyresrätt)	577
488	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	36090
39	p-platser	0
2	garageplatser	0
<b>Totalt 538 objekt</b>		<b>36667</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 144 st 2 rok, 215 st 3 rok, 65 st 4 rok, 10 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Björlin	Ordförande	2013-11-05	
Bertil Jarkvist	Ledamot	2013-11-05	
Annikki Käpylä	Ledamot	2019-02-10	
Hans-Åke Larssons dödsbo	Ledamot	2016-12-19	2022-05-17
Thomas Lundin	Ledamot	2019-02-26	
Novica Kiprijanovski	Ledamot	2013-11-05	
David Skarin	Ledamot	2019-02-05	
Jenny Tursunovic	Ledamot	2022-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Björlin, Bertil Jarkvist och Novica Kiprijanovski.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Björlin, Bertil Jarkvist, Thomas Lundin, Novica Kiprijanovski.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enighet med stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Milica Velevska (sammankallande), Josef Karimipoor samt Muris Borovac, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-17. På stämman deltog 69 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året sänkts med 3% då vi separerade varmvattnet.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-07-01 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 den 2023-01-17.

- Försäljning av de fyra nya lägenheter
- Avslutat renoveringen av tegelfasaderna
- Pågående målning av alla källargångar

I år har vi även gjort kvalitetsgranskning av taket inför installationen av solceller.

Kvalitetsgranskningen visade att vi måste förstärka takstolarna innan vi kan installera solceller.

Detta räkenskapsår började vi med individuell mätning av varmvatten. Eftersom vi separerade varmvattenet från årsavgiften

sänkte vi årsavgiften med 3%.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Dränering bakom hus 1 och 2
- Ombyggnad av två lokaler till fyra lägenheter
- Stambyte 2015-2017
- Byte av entrépartier
- Installation av informationsskärmar
- Ombyggnad av alla gårdar

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

- Installation av solceller
- Spolning av stammar
- Injustering av värme i hus 8
- Se över samtliga bottenplattor till lägenheterna.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 55 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 644 och under året har det tillkommit 58 och avgått 64 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 638.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	254	250	246	267	267
Skuldsättning, kr/kvm	5 094	5 137	5 194	5 244	5 796
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	171	174	164	151	160
Driftskostnad, kr/kvm	548	536	523	489	471
Årsavgifter, kr/kvm	815	841	841	841	841
Totala intäkter, kr/kvm	891	857	850	848	838
Nettoomsättning, tkr	32 098	31 823	31 643	31 024	30 690
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 125	2 192	2 726	2 067	1 943
Soliditet, %	27	24	24	23	20

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## 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	2 726 833	0	19 800	2 746 633
Upplåtelseavgifter, kr	2 374 167	0	7 475 200	9 849 367
Underhållsfond, kr	36 799 613	0	156 130	36 955 743
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>41 900 613</b>	<b>0</b>	<b>7 651 130</b>	<b>49 551 743</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	19 342 262	2 191 849	-156 130	21 377 981
Årets resultat, kr	2 191 849	-2 191 849	1 124 960	1 124 960
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>21 534 111</b>	<b>0</b>	<b>968 830</b>	<b>22 502 941</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>63 434 724</b>	<b>0</b>	<b>8 619 960</b>	<b>72 054 684</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 073 870 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	21 534 111
Årets resultat, kr	1 124 960
Reservation till underhållsfond, kr	-2 230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 073 870
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>22 502 941</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>22 502 941</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-07-01 2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	32 097 652	31 822 621
Övriga rörelseintäkter	Not 2	574 101	154 783
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>32 671 753</b>	<b>31 977 404</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-19 033 690	-18 587 910
Underhållskostnader	Not 4	-2 073 870	-1 156 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 070 409	-1 049 293
Personalkostnader	Not 6	-437 904	-366 890
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-6 102 351	-5 804 291
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 718 224</b>	<b>-26 965 287</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 953 529</b>	<b>5 012 117</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	68 097	8 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 896 666	-2 828 413
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 828 569</b>	<b>-2 820 268</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>1 124 960</b>	<b>2 191 849</b>

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 252 204 453	246 311 452
Inventarier	Not 12 41 771	59 816
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 267 554	8 911 660
	<u>252 513 778</u>	<u>255 282 928</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 1 200	1 200
	<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>252 514 978</b>	<b>255 284 128</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 253 987	33 307
Övriga fordringar	Not 16 4 844 068	3 836 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 2 609 341	2 440 779
	<u>7 707 396</u>	<u>6 310 555</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 7 000 000	0
Kassa och bank	1 172	21 609
Summa omsättningstillgångar	<b>14 708 568</b>	<b>6 332 163</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>267 223 546</b>	<b>261 616 291</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 596 000	5 101 000
Underhållsfond		36 955 743	36 799 613
		<u>49 551 743</u>	<u>41 900 613</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 377 982	19 342 263
Årets resultat		1 124 960	2 191 849
		<u>22 502 942</u>	<u>21 534 112</u>
Summa eget kapital		<b>72 054 685</b>	<b>63 434 725</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	133 432 500	149 962 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	53 340 000	38 650 000
Leverantörsskulder		2 052 610	2 431 319
Skatteskulder		53 695	19 815
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	2 045 679	1 967 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	4 244 377	5 150 488
		<u>61 736 361</u>	<u>48 219 066</u>
Summa skulder		<b>195 168 861</b>	<b>198 181 566</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>267 223 546</b>	<b>261 616 291</b>



**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,22%	Dränering hus 1 & 2	2,50%
Stammar	2,00%	Ombyggnad lokler till bostadsrätter	1,11%
Elinvestering	2,50%	Omfogning av fasader	2,50%
Markanläggningar	5,00%		
Låssystem	5,00%		
Inventarier	20,00%		

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 539 423 kr.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	29 426 971	30 201 288
Hyor	531 638	453 778
Elintäkter	1 261 692	981 420
Vattenintäkter	459 751	0
Övriga intäkter	637 594	406 135
Bruttoomsättning	32 317 646	32 042 621
Avsatt till inre fond	-219 995	-220 000
	<b>32 097 652</b>	<b>31 822 621</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	574 101	154 783
<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	0	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	4 196 430	4 180 037
Reparationer	1 809 824	1 563 839
El	1 711 926	1 757 625
Uppvärmning	3 477 811	3 446 800
Vatten	1 064 632	1 163 444
Sophämtning	683 552	674 826
Övriga avgifter	1 657 820	1 609 568
Förvaltningsarvodena	1 796 539	1 650 170
Tomträttsavgäld	1 796 644	1 738 064
Övriga driftskostnader	838 512	803 537
	<b>19 033 690</b>	<b>18 587 910</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	654 885	27 191
VVS	405 311	59 708
El och tele	0	202 900
Byggnad utvändigt	951 738	640 433
Marktytor	61 936	0
Styr och övervakning	0	2 250
Utrustning	0	224 422
	<b>2 073 870</b>	<b>1 156 904</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	849 838	820 296
Medlemsavgifter	155 030	154 201
Övriga externa kostnader	65 540	74 796
	<b>1 070 409</b>	<b>1 049 293</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	221 189	208 591
Sammanträdesersättningar	57 000	50 100
Löner och andra ersättningar	47 434	45 297
Sociala kostnader	66 731	62 902
Kurser och konferenser	45 550	0
	<b>437 904</b>	<b>366 890</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	5 852 932	5 554 872
Markanläggningar	231 374	231 374
Inventarier	18 045	18 045
	<b>6 102 351</b>	<b>5 804 291</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	68 097	8 145
	<b>68 097</b>	<b>8 145</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 894 463	2 828 213
Räntekostnader kortfristiga skulder	-1 807	0
Övriga finansiella kostnader	4 010	200
	<b>2 896 666</b>	<b>2 828 413</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>1 124 960</b>	<b>2 191 849</b>
Avsättning till underhållsfond	-2 230 000	-2 230 000
Disposition ur underhållsfond	2 073 870	1 156 904
Resultat efter underhållspåverkan	968 830	1 118 753

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	288 213 039	277 841 258
Årets investeringar	11 977 307	10 502 686
	-1 321 308	-130 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 869 038	288 213 039
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 753 470	-40 329 503
Årets avskrivningar	-5 852 932	-5 554 872
	1 321 308	130 905
Utgående avskrivningar	-50 285 094	-45 753 470
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>248 583 944</b>	<b>242 459 569</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 473 831	6 362 140
Årets investeringar	0	1 111 691
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 473 831	7 473 831
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 621 948	-3 390 574
Årets avskrivningar	-231 374	-231 374
Utgående avskrivningar	-3 853 322	-3 621 948
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>3 620 509</b>	<b>3 851 883</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>252 204 453</b>	<b>246 311 452</b>
Taxeringsvärde för Backa 35:1, 35:2, 35:3, 866:767 och 866:770		
Byggnad - bostäder	372 600 000	372 600 000
Byggnad - lokaler	6 076 000	6 076 000
	378 676 000	378 676 000
Mark - bostäder	159 783 000	159 783 000
Mark - lokaler	2 434 000	2 434 000
	162 217 000	162 217 000
Taxeringsvärde totalt	540 893 000	540 893 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	216 343 000	216 343 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	375 401	346 986
Årets investeringar	0	28 415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 401	375 401
Ingående avskrivningar	-315 585	-297 540
Årets avskrivningar	-18 045	-18 045
Utgående avskrivningar	-333 630	-315 585
<b>Bokfört värde</b>	<b>41 771</b>	<b>59 816</b>

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
<b>Fasadrenovering, färdigställd</b>					
Ingående värde	8 911 660	82 295			
Årets kostnader	2 965 881	8 829 365			
Aktiverat som investering	-11 877 541	0			
Utgående värde	0	8 911 660			
<b>Takstolar, förstärkning</b>					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	103 241	0			
Utgående värde	103 241	0			
<b>Solceller</b>					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	164 313	0			
Utgående värde	164 313	0			
<b>Bokfört värde</b>	<b>267 554</b>	<b>8 911 660</b>			
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	1 200	1 200			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	28 255	6 914			
Övriga kundfordringar	225 732	26 393			
	<b>253 987</b>	<b>33 307</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 678 561	3 605 263			
Skattekonto	165 507	231 206			
	<b>4 844 068</b>	<b>3 836 469</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	2 569 392	2 440 779			
Upplupna intäkter	39 949	0			
	<b>2 609 341</b>	<b>2 440 779</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-05-01	2023-11-01	6 mån	3,40%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-01	2023-12-01	6 mån	3,40%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-04-27	2023-10-27	6 mån	2,90%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-28	2023-09-28	3 mån	3,20%	2 000 000
					<b>7 000 000</b>
Fastränteplaceringar					0
					<b>7 000 000</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	25346564	2,28%	2024-11-13	27 450 000	300 000
SBAB	25346572	0,99%	2025-05-06	28 762 500	150 000
SBAB	27066887	0,92%	2026-03-13	27 900 000	300 000
SBAB	27677088	1,78%	2027-02-12	28 050 000	300 000
SBAB	27996183	3,63%	2028-01-14	22 560 000	240 000
SE-Banken Bolån	44252740	1,03%	2024-03-28	37 800 000	400 000
Stadshypotek	857994	4,15%	2023-09-01	14 250 000	150 000
				186 772 500	1 840 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 840 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					51 500 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					53 340 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>133 432 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					177 572 500



Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	3 023	0
Arbetsgivaravgifter	1 829	0
Mervärdesskatt	35 815	24 911
Inre fond	2 005 011	1 942 533
	<b>2 045 679</b>	<b>1 967 444</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	184 555	104 999
Ovriga upplupna kostnader	1 134 912	2 305 945
Förutbetalda hyror och avgifter	2 924 910	2 739 544
	<b>4 244 377</b>	<b>5 150 488</b>

Göteborg

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Annikki Käpylä

Bertil Jarkvist

David Skarin

Hans Björlin

Jenny Tursunovic

Novica Kiprijanovski

Thomas Lundin

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Melisa Borovac

Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backa i Göteborg, org.nr. 757200-9467

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backa i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Backa i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Melisa Borovac  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSBs Brf Backa i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS BJÖRLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 14:34:58



**ANNIKKI KÄPYLÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 15:10:20



**THOMAS LUNDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 11:13:57



**DAVID SKARIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 12:40:03



**NOVICA KIPRIJANOVSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 16:08:52



**BERTIL JARKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 19:27:08



**JENNY TURSUNOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 17:44:08



**MELISA BOROvac**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 20:19:21



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 08:34:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSBs Brf Backa i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MELISA BOROvac**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 20:17:08



**MALIN JOHANNESSON**

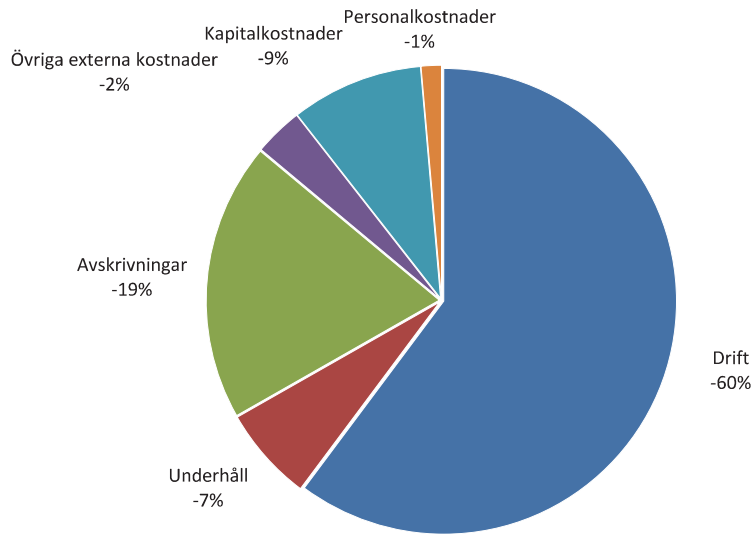
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 08:34:57

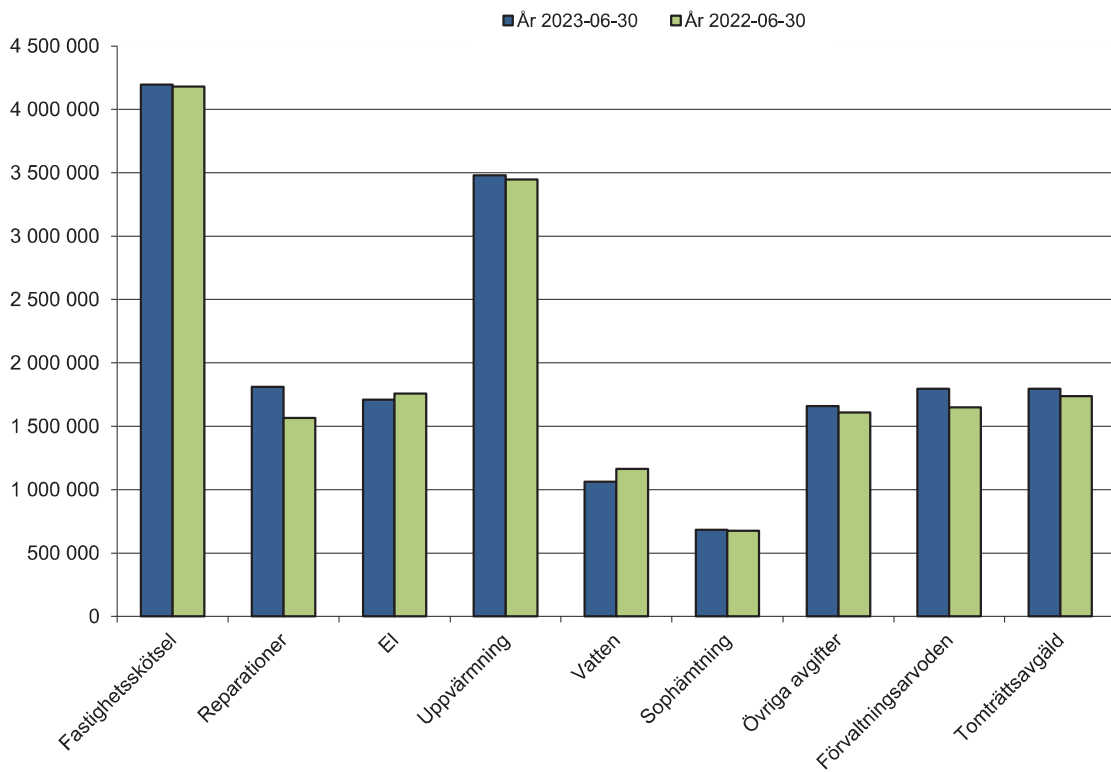




# Totala kostnader



# Fördelning driftkostnader



## **AVGÅENDE FÖRTROENDEVALDA BRF BACKA 2023/2024**

### ORDINARIE LEDAMOT VAL 2år

Hans Björlin	Omval
Bertil Jarkvist	Omval
Novica Kiprijanovski	Omval

### FRITIDSKOMMITEEN VAL 2 ÅR

Thomas Bergblom	Omval
Violeta Gajic	Omval
Carina Nissfeldt	Nyval <b>1 ÅR</b>

### REVISOR VAL 1 ÅR

Violeta Velevska	Nyval
Leila Pour	Nyval

### VALBEREDNINGEN VAL 1 ÅR

Rezan Sabah Redha  
Milica Velevska  
Josef Karimipoor

Valberedningen lämnar dessa förslag till stämman. Stämman får godkänna eller föreslå nya kandidater till medlemmar i valberedningen. Valberedningen föreslår en höjning av arvode på 5% till samtliga.

Valberedningen har varit i kontakt med samtliga om att bli omvalda och nyvalda.

Hisings Backa

2023/11/16

# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.