



Välkommen till årsredovisningen för Brf Backsippan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning, och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Partille.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglum 1:141	2018	Partille

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 5 646 kvm och 2 lokaler om 96 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 742 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Lundqvist	Ordförande
Helena Leffler	Kassör
Johan Harald	Styrelseledamot
Jörgen Olsen	Styrelseledamot
Kerstin Mörk	Styrelseledamot
Liselotte Siversjö	Styrelseledamot

Valberedning

Madeleine Toyokawa
Sten Blomgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Åke Rindeborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2026-02-18. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Fasadtvätt/taktvätt

2025 ● OVK besiktning

Planerade underhåll

2026 ● Spolning av avloppstammar

2028 ● OVK besiktning, FTX system, båda för ventilation.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto
Dörrar	Tormax
El	Göteborg Energi
Elnät och Fjärrvärme	Partille Energi
Fastighetsskötsel	Optimal
Hissar	Kone
Lås och övervakning	Great Security
Städ	Bohusstäd
TV, Bredband, Telefoni	Telia
Vatten	Partille kommun
Ventilation	Bravida

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i ga42, med en andel på 37%.

Samfälligheten förvaltar sophantering.

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen Backsippan innehar fastigheter vid Vallhamra Torg, Sävedalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen ökar den procentuella hyreshöjningen från 1 % till 2 % årsvis samt ett tillägg på 2 % för 2026 pga ökade kostnader såsom el, fjärrvärme, säkerhet och övervakning.

Två av varandra oberoende vattenläckor orsakade av felaktig hantering och skötsel av vitvaror och vattenburen element har resulterat i ökade engångskostnader för föreningen på totalt ca 60 000 kr. Ett av dessa ärende fortlöper under 2026.

3 av föreningens lån löpte ut och tecknades om hos Handelsbanken till lägre räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 1%.

Förändringar i avtal

Föreningen avser att byta leverantör för skötsel av luft/värmeväxlare från Bravida till Asemlin vilket kommer leda till minskade kostnader.

Föreningen avser att byta leverantör för teknisk förvaltning från Optimal till Nabo för att få bättre kvalitet och minskade kostnader.

Gemensamhetsanläggningen för innergården kommer byta från Optimal till SBC.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft 2 trivsel aktiviteter för medlemmarna.

Gårdsdag i september med fokus på att rensa, plantera och få ordning på innergården. Möjlighet att anmäla intresse för gårdsgrupp fanns. Vädret var inte optimalt och uppslutningen var mindre än önskat.

Julgransinvigning i december 2025 med grillning, julsånger och glögg hade stor uppslutning.

Efter 5 års besiktningen fanns behov av åtgärder för trappa mellan VT 12 b och VT 14 vilket nu är åtgärdad. Entrén utanför VT 12 a har återställt efter skador från renovering av gångbro arbeten samt kompletterande åtgärder efter 5 års besiktningen. Ingen av dessa åtgärder har belastat föreningens ekonomi. Arbetet med garantiärenden fortsätter under 2026.

Föreningen har installerat låsbara brandskyddade laddningsskåp för batterier för ex elcykel och infört förbud att ladda denna typen av batterier i lägenheterna för att öka säkerheten.

Vi har även utökat den befintliga kameraövervakningen som tidigare endast fanns i VT 10 till att nu omfatta samtliga trappuppgångar i föreningen för att öka säkerheten och motverka skadegörelse.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 664 372	4 589 621	4 392 493	4 315 649
Resultat efter fin. poster	-4 079 668	-3 798 471	-3 300 923	-2 907 424
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	2 429 984	2 056 631	1 555 969	1 129 668
Taxeringsvärde	163 294 000	165 310 000	165 310 000	165 310 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	762	733	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	95,0	91,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 840	9 924	10 008	9 924
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 675	9 758	9 841	9 924
Sparande / kvm totalyta, kr	42	99	181	249
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	24	8	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	62	80	74	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	40	35	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	152	144	117	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	2,69	1,93	1,39
Räntekänslighet (%)	12,67	13,02	13,65	-

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 vatten (totalt 258 381 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat. Detta beror främst på ökade räntekostnader samt oförutsedda kostnader kopplade till garantiarbeten, åtgärder till följd av bristande skötsel av enskilda lägenheter samt skadegörelse. Därutöver har föreningen påverkats av generellt ökade driftkostnader.

Styrelsen har under året, och särskilt inför balansdagen samt under de första månaderna av 2026, arbetat aktivt för att stärka föreningens ekonomiska situation. Åtgärderna har bland annat innefattat en höjning av årsavgifterna, ett förtydligande av ordningsregler avseende medlemmarnas ansvar för skötsel av sina lägenheter samt en genomgång av föreningens leverantörsavtal i syfte att omförhandla och utvärdera kostnadsnivåerna.

En justering av årsavgifterna genomfördes i januari 2026. Styrelsen avser att följa upp effekterna av denna åtgärd och göra en ny bedömning av avgiftsnivån inför hösten

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	195 645 000	-	-	195 645 000
Fond, yttre underhåll	2 056 631	-52 948	426 301	2 429 984
Balanserat resultat	-16 250 650	-3 745 523	-426 301	-20 422 473
Årets resultat	-3 798 471	3 798 471	-4 079 668	-4 079 668
Eget kapital	177 652 511	0	-4 079 668	173 572 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 996 172
Årets resultat	-4 079 668
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-426 301
Totalt	-24 502 141

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-24 502 141

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 664 372	4 589 621
Övriga rörelseintäkter	3	197 327	-60 153
Summa rörelseintäkter		4 861 699	4 529 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 386 753	-2 188 432
Övriga externa kostnader	9	-282 572	-293 358
Personalkostnader	10	-129 509	-73 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 319 498	-4 316 712
Summa rörelsekostnader		-7 118 331	-6 871 673
RÖRELSERESULTAT		-2 256 632	-2 342 206
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 117	57 369
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 887 153	-1 513 634
Summa finansiella poster		-1 823 036	-1 456 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 079 668	-3 798 471
ÅRETS RESULTAT		-4 079 668	-3 798 471

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	5 609 012	5 925 008
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 609 012	5 925 008
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 20	218 723 411	222 724 127
Maskiner och inventarier	14	164 378	0
Summa materiella anläggningstillgångar		218 887 789	222 724 127
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		224 496 801	228 649 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 881	12 819
Övriga fordringar	15	2 236 569	2 928 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	316 129	136 940
Summa kortfristiga fordringar		2 595 579	3 078 373
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	2 527 809	2 421 000
Summa kortfristiga placeringar		2 527 809	2 421 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		263 459	335 833
Summa kassa och bank		263 459	335 833
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 386 847	5 835 206
SUMMA TILLGÅNGAR		229 883 648	234 484 342

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		195 645 000	195 645 000
Fond för yttre underhåll		2 429 984	2 056 631
Summa bundet eget kapital		198 074 984	197 701 631
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 422 473	-16 250 650
Årets resultat		-4 079 668	-3 798 471
Summa ansamlad förlust		-24 502 141	-20 049 120
SUMMA EGET KAPITAL		173 572 843	177 652 511
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	41 150 000	24 406 250
Summa långfristiga skulder		41 150 000	24 406 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 406 250	31 625 000
Leverantörsskulder		145 112	137 478
Skatteskulder		0	1 618
Övriga kortfristiga skulder		35 814	27 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	573 629	633 724
Summa kortfristiga skulder		15 160 805	32 425 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 883 648	234 484 342

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 256 632	-2 342 206
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 319 498	4 316 712
	2 062 866	1 974 506
Erhållen ränta	62 741	47 805
Erlagd ränta	-1 887 192	-1 514 178
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	238 415	508 133
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-208 192	-47 713
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-45 987	187 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 764	647 929
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-167 164	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-4 948 809	-2 421 000
Avyttring av finansiella tillgångar	4 842 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-273 973	-2 421 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	30 000 000
Amortering av lån	-475 000	-30 475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-475 000	-475 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-764 737	-2 248 071
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 256 246	5 504 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 491 509	3 256 246

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Backsippan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Immateriella tillgångar	4,00 %
Hissar	2,50 %
Ventilation	2,00 %
Byggnad	4,00 %
Yttertak	2,50 %
Fönster	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
El	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Balkonger	1,70 %
Installationer	10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 126 677	4 069 559
Hysesintäkter lokaler, moms	227 352	223 836
Deb. fastighetsskatt, moms	12 936	13 104
Kallvatten, moms	101 034	107 148
Varmvatten, moms	140 192	149 250
Övriga intäkter	850	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	550	0
Pantsättningsavgift	10 539	12 033
Överlåtelseavgift	26 386	12 897
Administrativ avgift	1 470	931
Andrahandsuthyrning	294	864
Vidarefakturerade kostnader	16 091	0
Öres- och kronutjämnings	1	-1
Summa	4 664 372	4 589 621

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	17 009	-60 153
Återvunnen moms	180 318	0
Summa	197 327	-60 153

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	112 933	208 844
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 915	138 225
Fastighetsskötsel gård enl avtal	100 128	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	38 615	5 435
Larm och bevakning	0	8 427
Städning enligt avtal	195 605	187 684
Besiktningar	4 495	7 241
Hissbesiktning	6 965	7 827
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 866	0
Brandskydd	43 467	56 057
Bevakning	124 375	0
Gårdkostnader	15 363	9 504
Gemensamma utrymmen	0	17 382
Snöröjning/sandning	28 468	1 380
Serviceavtal	76 240	131 724
Serviceavtal, hissar	39 928	0
Mattvätt/Hyrmattor	1 084	0
Förbrukningsmaterial	1 754	17 521
Summa	850 200	797 251

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 351	0
Försäkringsärenden	27 793	0
Hyseslokaler	0	2 052
Trapphus/port/entr	28 083	0
Dörrar och lås/porttele	1	40 582
VVS	2 105	1 355
Ventilation	49 320	0
Elinstallationer	877	13 591
Hissar	108 223	22 471
Tak	15 997	5 974
Fasader	4 579	0
Vattenskada	42 657	28 016
Skador/klotter/skadegörelse	8 987	0
Summa	297 972	114 041

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	29 900
Fasader	0	23 048
Summa	0	52 948

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	241 544	138 195
Uppvärmning	358 604	458 759
Vatten	270 619	227 133
Sophämtning/renhållning	105 295	182 013
Summa	976 063	1 006 100

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	74 038	23 724
Bredband	175 541	181 269
Fastighetsskatt	12 940	13 100
Summa	262 519	218 093

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	8 123	6 304
Tele- och datakommunikation	2 827	3 116
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	0	2 564
Revisionsarvoden extern revisor	51 187	93 556
Styrelseomkostnader	13 471	9 916
Fritids och trivselkostnader	2 880	9 459
Föreningskostnader	4 014	7 971
Förvaltningsarvode enl avtal	94 089	92 639
Överlåtelsekostnad	28 743	18 636
Pantsättningskostnad	19 988	19 165
Administration	8 551	13 529
Konsultkostnader	39 949	16 503
Summa	282 572	293 358

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	56 333
Arbetsgivaravgifter	29 509	16 839
Summa	129 509	73 172

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 887 006	1 513 631
Dröjsmålsränta	147	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3
Summa	1 887 153	1 513 634

NOT 12, IMMATRIELLA TILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 900 000	7 900 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 900 000	7 900 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 974 992	-1 658 996
Årets avskrivning	-315 996	-315 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 290 988	-1 974 992
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 609 012	5 925 008

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	246 475 710	246 475 710
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	246 475 710	246 475 710
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 751 583	-19 750 867
Årets avskrivning	-4 000 716	-4 000 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 752 299	-23 751 583
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	218 723 411	222 724 127
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 667 955</i>	<i>11 667 955</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	135 177 000	132 193 000
Taxeringsvärde mark	28 117 000	33 117 000
Summa	163 294 000	165 310 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	167 164	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	167 164	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 786	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 786	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	164 378	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 259	8 202
Skattefordringar	260	0
Transaktionskonto	1 169 659	1 850 774
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 638
Summa	2 236 569	2 928 614

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 166	6 568
Förutbet fast skötsel	0	437
Förutbet försäkr premier	74 492	73 066
Förutbet vatten	0	26 068
Förutbet bredband	12 434	497
Upplupna intäkter	201 097	20 740
Upplupna ränteintäkter	10 940	9 564
Summa	316 129	136 940

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	2 527 809	2 421 000
Summa	2 527 809	2 421 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-12-30	3,23 %	11 150 000	11 150 000
Handelsbanken	2026-09-30	4,49 %	14 406 250	14 881 250
Handelsbanken	2028-09-30	2,72 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,50 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2029-09-29	2,85 %	10 000 000	10 000 000
Summa			55 556 250	56 031 250
Varav kortfristig del			14 406 250	31 625 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 181 250 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	468	0
Uppl kostn el	42 969	12 322
Uppl kostnad Värme	26 701	103 802
Uppl kostn räntor	792	831
Uppl kostnad Sophämtning	0	32 438
Uppl kostn bredband	0	153
Uppl kostnad arvoden	57 333	58 333
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 014	18 328
Förutbet hyror/avgifter	377 852	360 617
Beräkn arvode revision	49 500	46 900
Summa	573 629	633 724

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	59 000 000	59 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen följer upp planen för 5 års besiktningen och har till stöd jurist från NABO då återkopplingen från Hedin Construction (tidigare Tuve Bygg) som färdigställt fastigheterna har haft svårigheter att inkomma med åtgärdsplan för delar som är kvar att åtgärda. Något som medfört att processer dragit ut för enskilda medlemmar samt delar som behöver åtgärdas för föreningen. Arbetet fortlöper under första halvåret 2026 där bland annat Loggiorna ska åtgärdas. Spolning av stammar genomfördes i januari. Uppdatering av BRF Backsippans stadgar med beslut på ordinarie årsstämma 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Partille

Niklas Lundqvist
Ordförande

Johan Harald
Styrelseledamot

Jörgen Olsen
Styrelseledamot

Kerstin Mörk
Styrelseledamot

Liselotte Siversjö
Styrelseledamot

Helena Leffler
Kassör

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

Johan Åke Rindeborg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 08:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 12:02

DOCUMENT ID:

B1PUJxgsbx

ENVELOPE ID:

B1ewLkgxoWg-B1PUJxgsbx

DOCUMENT NAME:

Brf Backsippan, 769630-6195 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

bf93a87382f7c6a3e2408a3c5e0b658c295225a877e3a377aabd669c60631b1fb4ecdb177fa23394334f64364826b28998fde01758d188150f0a414613265192

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. HELENA MARGARETA LEFFLER helenaleffler@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 12:08 24.03.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.41.88
2. Niklas Henning Lundqvist niklas.lundqvist72@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 12:15 24.03.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.201
3. Johan Harald jfh Harald@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 12:36 24.03.2026 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.168.25
4. Liselotte Eva-Lill Siversjö liselottesiversjo@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 12:44 24.03.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.72.147
5. Kerstin Vivianne Mörk kerstinmorkfloda@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 18:36 24.03.2026 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.205
6. JÖRGEN OLAF OLSEN jorgen.olsen@partille.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 08:09 25.03.2026 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.83.108
7. Johan Åke Rindeborg johanrindeborg@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 08:54 25.03.2026 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.122

* 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

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

 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

Brf Backsippan

Organisationsnummer 769630-6195

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Backsippan för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för 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 på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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 relevant 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 ett 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 redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis 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 väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. 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 förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Backsippan för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg enligt datum för elektronisk underskrift

Johan Rindeborg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 13:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 24.03.2026 12:02

DOCUMENT ID:

ryDL1gesZI

ENVELOPE ID:

ByvL1gxiZe-ryDL1gesZI

DOCUMENT NAME:

Rev ber 2025 Backsippan.pdf

2 pages

SHA-512:

bc9935a39142b9235edb4b7da5f81739729ceba9f426a9
e19766dfb7c199143cd684770c6afee18bbb9144457109
f62a446bf118957336016a07f82478944e72

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Åke Rindeborg	Signed	25.03.2026 13:52	eID	Swedish BankID
johanrindeborg@gmail.com	Authenticated	25.03.2026 13:52	Low	IP: 62.88.128.122

* 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

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

 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