

Årsredovisning 2025

Brf Hästbacken 4

769611-2700



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hästbacken 4

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-10 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg inom Vallgraven 45:4	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 1 872 kvm och 3 lokaler om 531 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 403 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helen Asplind	Ordförande
Irene Ekström	Styrelseledamot
Julia Lamova	Styrelseledamot
Linnéa Johansson	Styrelseledamot
Johan Gustavsson	Suppleant

Valberedning

Henrik Ågren, Theodor Wingårdh och Kristina Ohlsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Mikael Thorell Auktoriserad revisor Revisionsaktiebolaget Trirev

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-26. Antagande av uppdaterade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Trapphusrenovering
- 2019** ● Fasad- och balkongrenovering samt utbyte av stammar och rör i källare.
- 2021** ● Renovering av mur och uteplats mellan Kungsgatan och Lasarettsgatan, omfattande service av hissar, byte av samtliga fläktar på tak.
- 2023** ● Samtliga rör i pannrummet, delar av rör i cykelrummet samt en dagvattenledning på innergården är utbytta.
- 2024** ● Renovering av fasaden mot elverket, renovering av skorstenar samt renovering av fasad och vädringsbalkonger på innergården, Lasarettsgatan.
- 2025** ● Dränering av fastighet mot Lasarettsgatan samt lagning av sprickor i fasad under mark. Anslutning av stuprör till dagvattenledning som kopplats till kommunens vattennät.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften för hyreslägenheten höjdes med 10 % från 1/1-25Två lån har lagts om under året med byte från SEB till SBAB i mars respektive november

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Sett över och omförhandlat avtal så som städ och fastighetsskötsel

Övriga uppgifter

Renovering av trappa på innergården och lagt nytt ytskikt/ Lasarettsgatan, byte av sensorer på hissar, bytt utebelysning till mer energisnål på innergården/ Lasarettsgatan, viss renovering i våra hyreslokaler, OKV-spolning av avloppsstammar i samtliga lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 034 540	2 950 757	2 752 690	2 586 428
Resultat efter fin. poster	-433 549	-1 817 988	167 629	381 229
Soliditet (%)	41	41	43	43
Yttre fond	1 289 980	790 850	468 184	277 625
Taxeringsvärde	61 986 000	71 000 000	71 000 000	71 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	826	765	751
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,6	50,3	50,4	50,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 789	15 789	15 789	15 789
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 084	11 007	11 007	12 084
Sparande / kvm totalyta, kr	82	-543	277	320
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	19	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	178	167	166
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	59	60	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	257	246	257
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	2,15	1,17	1,15
Räntekänslighet (%)	18,20	19,11	20,63	21,04

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet har påverkats av ökade avskrivningar till följd av tillämpning av K3-regelverket vilket innebär en förändrad redovisningsmässig bedömning av fastighetens komponenter och nyttjandeperioder.

Därutöver har resultatet belastats av oförutsedda reparationskostnader kopplade till föreningens hissar.

Reparationerna har varit nödvändiga för att säkerställa driftsäkerhet och långsiktig funktion. Dessa kostnader bedöms vara av tillfällig karaktär.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	27 566 185	-	-	27 566 185
Upplåtelseavgifter	1 361 844	-	-	1 361 844
Fond, yttre underhåll	790 850	-	499 130	1 289 980
Balanserat resultat	-7 088 918	-1 818 002	-499 130	-9 406 049
Årets resultat	-1 818 002	1 818 002	-433 549	-433 549
Eget kapital	20 811 960	0	-433 549	20 378 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 406 049
Årets resultat	-433 549
Totalt	-9 839 598

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	491 000
Balanseras i ny räkning	-10 330 598
	-9 839 598

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	3 034 541	2 950 757
Övriga rörelseintäkter	3	5 801	70 062
Summa rörelseintäkter		3 040 342	3 020 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 999 534	-3 669 775
Övriga externa kostnader	8	-193 225	-142 693
Personalkostnader	9	-72 756	-65 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 660	-386 760
Summa rörelsekostnader		-2 800 175	-4 265 039
RÖRELSERESULTAT		240 167	-1 244 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 718	59 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-732 433	-632 978
Summa finansiella poster		-673 715	-573 781
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-433 549	-1 818 002
ÅRETS RESULTAT		-433 549	-1 818 002

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	47 630 802	48 165 462
Summa materiella anläggningstillgångar		47 630 802	48 165 462
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 630 802	48 165 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		347 753	201 866
Övriga fordringar	12	7 124	1 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	112 853	94 955
Summa kortfristiga fordringar		467 729	298 208
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 439 150	2 844 301
Summa kassa och bank		2 439 150	2 844 301
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 906 879	3 142 509
SUMMA TILLGÅNGAR		50 537 681	51 307 971

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 928 029	28 928 029
Fond för yttre underhåll		1 289 980	790 850
Summa bundet eget kapital		30 218 009	29 718 879
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 406 049	-7 088 918
Årets resultat		-433 549	-1 818 002
Summa ansamlad förlust		-9 839 598	-8 906 919
SUMMA EGET KAPITAL		20 378 411	20 811 960
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 666 850	21 515 855
Summa långfristiga skulder		21 666 850	21 515 855
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 370 000	7 520 995
Leverantörsskulder		106 407	79 635
Skatteskulder		393 514	387 979
Övriga kortfristiga skulder		240 156	231 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	382 343	760 043
Summa kortfristiga skulder		8 492 420	8 980 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 537 681	51 307 971

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	240 167	-1 244 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	534 660	386 760
	774 827	-857 460
Erhållen ränta	47 946	55 909
Erlagd ränta	-735 523	-632 978
Erhållen utdelning	0	3 288
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	87 250	-1 431 242
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-158 750	-187 789
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-333 651	138 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-405 151	-1 480 593
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 520 995	28 291 710
Amortering av lån	-7 520 995	-28 291 710
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-405 151	-1 480 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 844 301	4 324 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 439 150	2 844 301

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hästbacken 4 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	4,27 %
Fasader	1,03 %
Balkonger	2,08 %
Fönster	2,08 %
Stamledningar VA	2,79 %
Stamledningar Värme	1,37 %
Styr & övervakning	20,26 %
Ventilation	9,00 %
El	2,79 %
Hissar	5,79 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	1 588 908	1 513 339
Övriga årsavgifter	8 880	8 880
Hysesintäkter, bostäder	81 840	74 400
Hysesintäkter, lokaler	1 303 380	1 295 052
Intäcksreduktion	-24 000	0
Övriga intäkter	30 653	18 286
Vatten	44 880	40 800
Summa	3 034 541	2 950 757

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-8
Övriga intäkter	0	329
Ersättn.fr.försäkr.bolag	5 799	61 621
Övriga rörelseintäkter	0	8 120
Summa	5 801	70 062

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	36 915	28 473
Städning	29 409	51 217
Besiktning och service	59 209	44 525
Trädgårdsarbete	3 842	530
Snöskottning	0	3 106
Övrigt	53 819	29 389
Summa	183 193	157 240

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 027	0
Bostäder VVS	9 361	0
Lokaler	144 066	1 101 310
Tvättstuga	21 861	0
Trapphus/port/entr	53 750	0
Vind	7 542	0
Dörrar och lås/porttele	6 043	8 979
VA	378 018	305 020
Värme	11 000	73 272
Ventilation	5 826	0
El	31 048	3 465
Hissar	117 744	43 694
Tak	0	40 420
Fasader	34 411	902 946
Staket/grind/terrass	209	1 690
Gård/markytor	0	1 281
Summa	822 907	2 482 077

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	53 843	52 052
Uppvärmning	379 851	469 668
Vatten	182 377	155 801
Sophämtning	75 728	64 138
Summa	691 798	741 660

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 939	54 696
Kabel-TV	38 562	39 272
Arvode teknisk förvaltning	2 450	0
Fastighetsskatt	198 684	194 830
Summa	301 635	288 798

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 687	4 989
Övriga förvaltningskostnader	69 156	31 573
Juridiska kostnader	10 436	5 854
Revisionsarvoden	27 422	20 610
Ekonomisk förvaltning	82 524	79 666
Summa	193 225	142 693

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	15 456	13 312
Summa	72 756	65 812

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	724 560	624 465
Övriga räntekostnader	7 873	8 513
Summa	732 433	632 978

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 222 150	55 222 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 222 150	55 222 150
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 056 688	-6 669 928
Årets avskrivning	-534 660	-386 760
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 591 348	-7 056 688
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 630 802	48 165 462
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 004 905</i>	<i>18 004 905</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 400 000	27 600 000
Taxeringsvärde mark	30 586 000	43 400 000
Summa	61 986 000	71 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11	1 387
Skattefordringar	7 113	0
Summa	7 124	1 387

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 606	7 431
Försäkringspremier	62 122	56 291
Kabel-TV	10 034	9 866
Förvaltning	22 319	21 367
Inkomsträntor	10 772	0
Summa	112 853	94 955

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-03-28	0,73 %		2 500 000
SBAB	2030-11-22	3,13 %	5 020 995	5 020 995
SEB	2026-01-28	1,48 %	7 370 000	7 370 000
SBAB	2029-01-19	3,38 %	4 700 000	4 700 000
SBAB	2028-03-16	3,58 %	9 445 855	9 445 855
SBAB	2029-03-15	3,30 %	2 500 000	
Summa			29 036 850	29 036 850
Varav kortfristig del			7 370 000	7 520 995

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 036 850 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 067	455 395
El	4 626	7 794
Uppvärmning	48 372	0
Utgiftsräntor	606	3 696
Vatten	47 056	20 478
Förutbetalda avgifter/hyror	254 616	254 680
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	382 343	760 043

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

30 038 572

2024-12-31

30 038 572

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Göteborg

Helen Asplind
Ordförande

Irene Ekström
Styrelseledamot

Julia Lamova
Styrelseledamot

Linnéa Johansson
Styrelseledamot

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

Revisionsaktiebolaget Trirev
Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 08:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 18:48

DOCUMENT ID:

S1RC0B7gzl

ENVELOPE ID:

BkpAAHmlzx-S1RC0B7gzl

DOCUMENT NAME:

Brf Hästbacken 4, 769611-2700 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

dafc269c02047b5cbf9ac2a92e960058429ed31d2a3115
0a354a81fdd1144f72e853e9886c0e796627219a425f9a
bd7b629c80ae395b692e300e5a223de17501

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. Julia Lamova lamovajulia22@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 20:01 26.05.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.50.80
2. HELEN ASPLIND asplindh@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 21:22 26.05.2026 21:21	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.28.60
3. Linnéa Johansson johansson.linnea@outlook.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 21:29 26.05.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.50.205
4. IRENE EKSTRÖM irene.ekstrom@yahoo.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 23:52 26.05.2026 23:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.101.83
5. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 08:35 27.05.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.153.231

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästbacken 4, org.nr 769611-2700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästbacken 4 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästbacken 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Partille dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 08:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 18:48

DOCUMENT ID:

Sy0A0H7eGe

ENVELOPE ID:

S1ITCRB7eGl-Sy0A0H7eGe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Till förreningssammans i Bostadsförreningen Håstbacken 4, org.nr 769611-2700.
pdf

3 pages

SHA-512:

2111e2a71e34f5705132c37b8f6a75b712b52c58a8edd3
e608f52990964b980faa1b50adbd13462e1db9ed99adfdf
a3dc7d336a1abc0a922dfca05145d237a89

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	27.05.2026 08:34 27.05.2026 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.153.231

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed