



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Bäckahästen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-3088 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bäckahästen 1	1937-01-01	1937
Bäckahästen 2	1937-01-01	1937
Bäckahästen 3	1937-01-01	1937
Solsången 4	1937-01-01	1937

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	108
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 813
Totalt 195 objekt		7 921

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 130 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Föreningen har även ett styrelsekontor, en bastu med dusch och relax samt en föreningslokal för medlemmar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Charlotta Bäckman	Ordförande	2023-06-15	
Björn Martinussen	Ledamot	2020-06-24	
Johan Sundström	Ledamot	2022-05-22	2024-05-23
Jon Örjan Magnusson	Ledamot	2024-05-21	2024-11-01
Niklas Lundberg	Ledamot	2023-06-15	2024-05-23
Kerstin Ejderstedt	Ledamot	2022-05-22	
Amandus Melin	Ledamot	2023-06-15	
Stefan Linder Lindström	Ledamot	2023-06-15	
Ola Gustavsson	Ledamot	2023-06-15	
Katajón Yousefi	Ledamot	2024-05-21	
Tomas Vinterheden	Suppleant	2024-05-21	
David Goldea	Suppleant	2022-05-22	2024-05-23
Amanda Öqvist	Suppleant	2024-05-21	

I tur att väljas om / avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lotta Bäckman, Stefan Linder Lindström, Amandus Melin, Amanda Öqvist, Kerstin Ejderstedt och Tomas Vinterheden.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charlotta Bäckman, Amandus Melin, Amanda Öqvist och Ola Gustavsson.

Revisorer har varit: Internrevisorer Anna Jansson med Jan Janonius som suppleant. Stämman valde även en extern revisor från Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Turid Heffler och Ann Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10% under 2024. Under hösten 2024 togs det beslut om att höja årsavgiften med 3% från den 1/1 2025.

Föreningen har en aktuell 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 2024-08-08

Genomgång och uppdatering av föreningens underhållsplan, samt i samråd med fastighetsförvaltare beslut om åtgärder

Två städdagar har genomförts

Godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Komplettering av taksäkerheten efter anmärkning för samtliga tak

Komplettering av räcken på takterasser efter anmärkning

Genomförd besiktning av elsäkerheten i fastigheterna och genomförda åtgärder efter anmärkningar

Uppdateringar till 4G för hissarnas nödtelefoner

En första utredning har skett avseende möjligheter att installera solcellspaneler på taken. Föreningens ställningstagande är att först renovera taken innan fortsatt utredning sker

Nytt välkommenbrev till nya medlemmar framtaget och utdelat till alla medlemmar

Bäckahästens alla lån har lagts om och är fördelade på olika bindningstid efter upphandling. Byte av bank till Nordea. Ett lån har amorteras av helt.

Byte av plattform för hemsidan www.backahasten.se till den plattform som HSB erbjuder och som ingår i Bäckahästens medlemskap i HSB

Renovering (putsning och målning) av alla husens socklar

Cykelrensning genomförd

Förbättrad ventilation i undercentralen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012-2013	Balkongrenovering
2014	Målning och ny armatur i portar, våningsplan och trapphus
2015	Byte av maskinpark, elektroniskt passersystem i tvättstugorna
2015	Upprustning av utemiljö
2016	Byte av undercentral
2020	Hissar större underhållsarbete
2021	Införande av insamling av matavfall
2021	Uppgradering av innerdörrar hissar
2022	Stamspolning
2022	OVK påbörjad
2024	OVK godkänd
2024	Omläggning av lånen till olika löptid
2024	Genomförd besiktning av fastigheternas elsäkerhet

Underhållsplanen

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 och under året har det tillkommit 37 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	141	105	176	210	271
Skuldsättning, kr/kvm	3 910	3 998	4 060	4 135	4 324
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 964	4 053	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	246	215	194	194	171
Årsavgifter, kr/kvm	955	868	817	817	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	992	904	846	882	850
Nettoomsättning, tkr	7 844	7 106	6 784	7 072	6 812
Resultat efter finansiella poster, tkr	-793	-463	-481	-234	331
Soliditet, %	40	40	40	40	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning se under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och höga kostnader för planerat underhåll (de ökade med drygt 600 000 kr till 745 000 kr) under 2024.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 163 681 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 141 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3% från den 1 januari 2025 .

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	302 600	0	0	302 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 399 298	0	0	1 399 298
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 498 515	0	-326 106	6 172 409
S:a bundet eget kapital, kr	8 200 413	0	-326 106	7 874 307
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 403 327	-463 379	326 106	14 266 054
Årets resultat, kr	-463 379	463 379	-792 723	-792 723
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 939 948	0	-466 617	13 473 331
S:a eget kapital, kr	22 140 361	0	-792 723	21 347 638

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 419 000 kr samt ianspråktagande skett med 745 106 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	13 939 948
Årets resultat, kr	-792 723
Reservation till underhållsfond, kr	-419 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	745 106
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 473 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 473 331

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 844 278	7 105 630
Övriga rörelseintäkter		10 800	55 529
Summa Rörelseintäkter		7 855 078	7 161 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 798 070	-4 812 441
Övriga externa kostnader	Not 4	-340 954	-242 674
Personalkostnader	Not 5	-215 529	-217 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 165 204	-1 165 204
Summa Rörelsekostnader		-7 519 757	-6 438 032
Rörelseresultat		335 321	723 127
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	15 939	11 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 143 984	-1 197 601
Summa Finansiella poster		-1 128 045	-1 186 507
Resultat efter finansiella poster		-792 723	-463 379
Resultat före skatt		-792 723	-463 379
Årets resultat		-792 723	-463 379

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	52 084 725	53 228 679
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	7 083	28 333
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	34 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		52 091 808	53 291 012

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

52 092 308 53 291 512

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 293	2 616
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 198 004	1 992 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		452 142	214 526
Summa Kortfristiga fordringar		1 653 439	2 209 479

Summa Omsättningstillgångar

1 653 439 2 209 479

Summa Tillgångar

53 745 747 55 500 992

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 701 898	1 701 898
Fond för yttre underhåll	6 172 409	6 498 515
Summa Bundet eget kapital	7 874 307	8 200 413

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 266 054	14 403 327
Årets resultat	-792 723	-463 379
Summa Fritt eget kapital	13 473 330	13 939 948

Summa Eget kapital

21 347 638 **22 140 361**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 959 345	0
Summa Långfristiga skulder		14 959 345	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 014 208	31 666 781
Leverantörsskulder		297 624	357 706
Skatteskulder		33 905	28 356
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	42 880	52 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 050 147	1 255 229
Summa Kortfristiga skulder		17 438 764	33 360 630

Summa Skulder

32 398 109 **33 360 630**

Summa Eget kapital och skulder

53 745 747 **55 500 992**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	335 321	723 127
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 165 204	1 165 204
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 165 204	1 165 204
Erhållen ränta	15 939	11 094
Erlagd ränta	-1 277 116	-1 011 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	239 349	888 409
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-266 868	205 237
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-136 161	42 733
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-403 029	247 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-163 681	1 136 378
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	34 000	-34 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	34 000	-34 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-693 228	-887 330
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-693 228	-887 330
Årets kassaflöde	-822 909	215 048
Likvida medel vid årets början	1 966 031	1 750 983
Likvida medel vid årets slut	1 143 123	1 966 031

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	25 782 453 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal från 2023, saknar värde 2020-2022.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från 2023, saknar värde 2020-2022.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 461 000	6 782 820
	Hyror lokaler	204 337	193 078
	Hyror informationsöverföring	0	1 290
	Hyror övrigt	57 268	59 457
	Övriga primära intäkter	141 088	109 072
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 863 693	7 145 717
	Hyresbortfall	-19 415	-40 087
	<i>Summa</i>	-19 415	-40 087
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 844 278	7 105 630

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-759 098	-491 267
	Snö och halk-bekämpning	-140 287	-186 007
	Reparationer	-776 762	-689 637
	Planerat underhåll	-745 106	-130 743
	Försäkringsskador	-12 514	-112 281
	EI	-249 632	-241 851
	Uppvärmning	-1 292 507	-1 152 137
	Vatten	-406 119	-308 202
	Sophämtning	-210 457	-180 923
	Fastighetsförsäkring	-125 722	-145 243
	Kabel-TV och bredband	-356 358	-369 996
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-339 930	-332 099
	Förvaltningsavtalskostnader	-314 185	-453 020
	Övriga driftkostnader	-69 395	-19 035
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 798 070	-4 812 441
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-43 169	-31 634
	Administrationskostnader	-135 636	-58 160
	Extern revision	-26 875	-26 250
	Medlemsavgifter	-30 010	-29 010
	Föreningsverksamhet	-9 529	-20 160
	Övriga förvaltningskostnader	-95 735	-77 460
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-340 954	-242 674
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-155 000	-155 000
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Sociala avgifter	-51 529	-44 758
	Övriga personalkostnader	0	-8 955
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-215 529	-217 713

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	14 944	9 410
	Ränteintäkter placeringar	0	1 020
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	995	664
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 939	11 094
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 143 744	-1 195 681
	Övriga räntekostnader	-240	-1 920
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 143 984	-1 197 601
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 770 058	77 770 058
	Ingående anskaffningsvärde mark	480 608	480 608
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	78 250 666	78 250 666
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 021 987	-23 878 033
	Årets avskrivningar	-1 143 954	-1 143 954
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-26 165 941	-25 021 987
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 084 725	53 228 679
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 593 000	1 593 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	234 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 267 000	1 267 000
	<i>Summa</i>	359 860 000	359 860 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 828 000	60 828 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 828 000	60 828 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	106 250	106 250
Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	106 250	106 250

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-77 917	-56 667
Årets avskrivningar	-21 250	-21 250
Summa Akkumulerade avskrivningar	-99 167	-77 917
Utgående redovisat värde	7 083	28 333

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	34 000	0
Årets investeringar	0	34 000
Omklassificering till byggnad	-34 000	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	34 000

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 143 123	1 966 031
Skattekonto	54 881	26 306
Summa Övriga fordringar	1 198 004	1 992 337

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,35%	2025-04-29	9 437 114	95 092
Nordea	4,01%	2026-04-15	15 111 609	152 264
Nordea	3,64%	2025-06-30	6 424 830	64 904
			30 973 553	312 260

Långfristig del	14 959 345
Nästa års amortering av långfristig skuld	152 264
Lån som ska konverteras inom ett år	15 861 944
Kortfristig del	16 014 208
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	312 260
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 249 040
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,35%	2025-04-29	9 437 114	95 092
Nordea	4,01%	2026-04-15	15 111 609	152 264
Nordea	3,64%	2025-06-30	6 424 830	64 904
			30 973 553	312 260

Nästa års amortering av långfristig skuld	152 264
Lån som ska konverteras inom ett år	15 861 944
Kortfristig del	16 014 208

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	10 800
Källskatt	0	2 700
Övriga kortfristiga skulder	42 880	39 059
<i>Summa Övriga skulder</i>	42 880	52 559

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	606 158	610 441
Upplupna räntekostnader	163 163	296 295
Övriga upplupna kostnader	280 826	348 493
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 050 147	1 255 229

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATAJON YOUSEFI

Styrelseledamot

Serienummer: 4def28b547185c[...]c91f1e613a019

IP: 178.174.xxx.xxx

2025-05-02 11:55:13 UTC



STEFAN LINDER LINDSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 74ba20d0c00113[...]419f4d0715307

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-05-02 13:14:27 UTC



AMANDUS MELIN

Styrelseledamot

Serienummer: 824b41c38c8eac[...]1fbc1808e821f

IP: 178.174.xxx.xxx

2025-05-02 20:07:05 UTC



BJÖRN MARTINUSSEN

Styrelseledamot

Serienummer: c804395c519265[...]5aa70bc7b0c8d

IP: 85.227.xxx.xxx

2025-05-02 23:00:41 UTC



KERSTIN EJDERSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 2e13a852b49210[...]989c657d7fd8e

IP: 83.251.xxx.xxx

2025-05-03 08:00:34 UTC



OLA STIG VIKTOR GUSTAVSSON

Styrelseledamot

Serienummer: b2fe7b7ccaebfa[...]1d59ca544d3af

IP: 195.13.xxx.xxx

2025-05-03 08:09:21 UTC



Penneo dokumentnyckel: N05T5-5253G-HZLNJ-SXPZ2-EV4WH-98MH4

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Charlotta Kristina Bäckman

Ordförande

Serienummer: e41490daa83215[...]8c97353f6a040

IP: 178.174.xxx.xxx

2025-05-03 09:12:39 UTC



Anna Jansson

Revisor

Serienummer: 35b8bee533de64[...]f8f6aab31f615

IP: 178.174.xxx.xxx

2025-05-03 18:03:36 UTC



Karl Sebastian Lexander

Revisor

Serienummer: 81d168d4ca5cb7[...]7e4d8bb22c816

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-05 06:09:38 UTC



Penneo dokumentnyckel: N05T5-5253G-HZLNJ-SXPZ2-EV4WH-98MH4

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm, org.nr. 702000-3088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Kungsbron Borevision AB 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6e maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Jansson
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anna Jansson

Revisor

Serienummer: 35b8bee533de64[...]f8f6aab31f615

IP: 178.174.xxx.xxx

2025-05-03 18:03:36 UTC



Karl Sebastian Lexander

Revisor

Serienummer: 81d168d4ca5cb7[...]7e4d8bb22c816

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-05 06:09:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.