



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bara Backar

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta uteplats och mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Svedala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-10 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skammarp 4:142	2018	Svedala
Skammarp 4:143	2018	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2019 och består av småhus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 3 408 kvm. Byggnadernas totalyta är 3408 kvm.

Styrelsens sammansättning

Edd Rune Simon Petersson	Ordförande
Silvija Mojsijev	Sekreterare
David Dornlöv	Styrelseledamot
John Mattias Malmén	Styrelseledamot
Tommy Magnusson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Revision AB
Andreas Holman Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Energi	Eon
Fastighetsförvaltning	Mark och Miljö Projekt
Försäkring	Dina försäkringar
IMD vatten	Techem
IT	Microsoft
Sophämtning	Sysav
Sophämtning	Rangsells
Vatten och avlopp	VA-syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen höjde årsavgiften med 2% från den 1/1 2025.

Sparande:

Under 2025 har styrelsen på allvar påbörjat ett aktivt sparande för föreningens framtida underhåll.

Sparandet sker i form av fasträntekonto med en bindningstid om 3 månader. Syftet med sparandet är att finansiera föreningens framtida underhåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen Elaway tillåtelse att förbereda för laddstolpar på föreningens parkeringar.

Detta har resulterat i att medlemmar som saknar parkering på egen uppfart nu kan införskaffa en egen laddbox.

Övriga uppgifter

Höstens städdag blev som vanligt en uppskattad aktivitet, där föreningens medlemmar samlades för att gemensamt vårda och förbättra vår utemiljö. Uppslutningen var i år särskilt god, och dagen avslutades med en trevlig korvgrillning som bjöd på både skratt och gemenskap.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 714 121	2 528 665	2 532 974	1 953 559
Resultat efter fin. poster	-1 037 684	-1 045 717	-1 110 678	-853 614
Soliditet (%)	61	61	62	-
Yttre fond	2 010 466	1 964 466	1 214 466	464 466
Taxeringsvärde	64 630 000	64 630 000	56 452 000	56 452 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	738	735	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	99,4	98,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 160	11 278	11 396	11 811
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 160	11 278	11 396	11 811
Sparande / kvm totalyta, kr	158	147	125	201
Elkostnad / kvm totalyta, kr	12	11	9	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	56	64	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	75	66	73	66
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	3,48	3,23	-
Räntekänslighet (%)	14,29	15,29	15,50	-

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 123 014 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

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde.

Styrelsen har vidtagit åtgärder för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden genom beslut

om avgiftshöjning, amortering av lån samt ett aktivt sparande för att stärka likviditeten.

Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att föreningen har god förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden på både kort och lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	65 395 000	-	-	65 395 000
Fond, yttre underhåll	1 964 466	-	46 000	2 010 466
Balanserat resultat	-4 358 156	-1 110 678	-46 000	-5 449 873
Årets resultat	-1 045 717	1 110 678	-1 037 684	-1 037 684
Eget kapital	61 955 593	0	-1 037 684	60 917 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 403 873
Årets resultat	-1 037 684
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 46 000
Totalt	-6 487 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	33 750
Balanseras i ny räkning	-6 453 807

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	2 714 121	2 528 665
Övriga rörelseintäkter	3	6 600	0
Summa rörelseintäkter		2 720 721	2 528 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-585 280	-493 983
Övriga externa kostnader	9	-150 794	-117 587
Personalkostnader	10	-79 246	-81 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 542 084	-1 541 658
Summa rörelsekostnader		-2 357 404	-2 234 836
RÖRELSERESULTAT		363 317	293 829
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 675	5 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 405 676	-1 345 476
Summa finansiella poster		-1 401 001	-1 339 546
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 037 684	-1 045 717
ÅRETS RESULTAT		-1 037 684	-1 045 717

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	98 609 405	100 151 489
Summa materiella anläggningstillgångar		98 609 405	100 151 489
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 609 405	100 151 489
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 706	7 374
Övriga fordringar	13	653 098	739 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	49 459	31 118
Summa kortfristiga fordringar		717 263	778 190
Kassa och bank			
Kassa och bank		194 911	23 347
Summa kassa och bank		194 911	23 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		912 174	801 537
SUMMA TILLGÅNGAR		99 521 579	100 953 026

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 395 000	65 395 000
Fond för yttre underhåll		2 010 466	1 964 466
Summa bundet eget kapital		67 405 466	67 359 466
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 449 873	-4 358 156
Årets resultat		-1 037 684	-1 045 717
Summa ansamlad förlust		-6 487 557	-5 403 873
SUMMA EGET KAPITAL		60 917 909	61 955 593
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 721 000	12 020 188
Summa långfristiga skulder		25 721 000	12 020 188
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	12 313 376	26 415 000
Leverantörsskulder		11 616	12 263
Övriga kortfristiga skulder		2 279	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	555 399	549 982
Summa kortfristiga skulder		12 882 670	26 977 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 521 579	100 953 026

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	363 317	293 829
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 542 084	1 541 658
	1 905 401	1 835 487
Erhållen ränta	4 675	5 930
Erlagd ränta	-1 419 055	-1 322 284
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	491 021	519 133
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 993	-55 424
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 428	9 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	485 456	473 156
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-51 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-51 150
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 812	-400 812
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 812	-400 812
ÅRETS KASSAFLÖDE	84 644	21 194
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	731 024	709 829
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	815 668	731 024

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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 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:

Sekundärbyggnader	2,07 %
Byggnad	4,27 - 10,00 %
Yttertak	1,71 %
Stamledningar VA	2,07 %
Fasader	2,60 %
Ventilation	3,52 %
Dörrar & portar	2,60 %
Stamledningar Värme	2,07 %
Stomme och grund	1,02 - 2,07 %
El	2,07 %

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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 539 224	2 489 400
Vatten	0	-80 552
Kallvatten, moms	123 014	114 715
Elintäkter laddstolpe moms	6 371	0
Gemensamhetslokal	0	-8 800
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	6 130	5 948
Överlåtelseavgift	4 064	7 688
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	980	0
Vidarefakturerade kostnader	33 750	0
Öres- och kronutjämning	-0	10
Summa	2 714 121	2 528 665

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	6 600	0
Summa	6 600	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	84 169	82 400
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 625	0
Gårdkostnader	4 704	8 125
Gemensamma utrymmen	75	0
Sophantering	7 300	3 188
Serviceavtal	14 623	11 160
Förbrukningsmaterial	0	6 494
Summa	129 496	111 367

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	2 525	0
Sophantering/återvinning	0	456
Dörrar och lås/porttele	2 783	0
VVS	0	2 063
Fasader	5 250	0
Summa	10 558	2 519

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	33 750	0
Summa	33 750	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	40 316	36 104
Vatten	214 673	189 949
Sophämtning/renhållning	89 950	91 975
Summa	344 939	318 028

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 537	62 070
Summa	66 537	62 070

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	2 214
Tele- och datakommunikation	2 326	581
Revisionsarvoden extern revisor	33 500	35 750
Styrelseomkostnader	645	3 975
Fritids och trivselkostnader	528	422
Föreningskostnader	26 428	6 330
Förvaltningsarvode enl avtal	50 607	48 266
Överlåtelsekostnad	6 175	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	6 880
Korttidsinventarier	0	999
Administration	2 965	2 409
Konsultkostnader	21 366	3 744
Summa	150 794	117 587

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 300	62 100
Arbetsgivaravgifter	18 946	19 508
Summa	79 246	81 608

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 405 676	1 345 476
Summa	1 405 676	1 345 476

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 946 151	106 895 001
Årets inköp	0	51 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 946 151	106 946 151
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 794 662	-5 253 004
Årets avskrivning	-1 542 084	-1 541 658
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 336 746	-6 794 662
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 609 405	100 151 489
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 500 000</i>	<i>22 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 224 000	45 224 000
Taxeringsvärde mark	19 406 000	19 406 000
Summa	64 630 000	64 630 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 341	139
Momsavräkning	0	31 882
Transaktionskonto	294 698	309 252
Borgo räntekonto	326 059	398 425
Summa	653 098	739 698

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 553	6 413
Förutbet försäkr premier	16 942	15 705
Upplupna intäkter	25 964	9 000
Summa	49 459	31 118

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2030-11-20	3,17 %	12 999 000	13 138 000
Nordea	2026-11-17	4,51 %	12 035 376	12 158 188
Nordea Hypotek AB	2029-11-21	3,02 %	13 000 000	13 139 000
Summa			38 034 376	38 435 188
Varav kortfristig del			12 313 376	26 415 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 030 316 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	220	0
Uppl kostn el	4 570	3 005
Uppl kostnad Extern revisor	33 000	32 000
Uppl kostn räntor	159 130	172 509
Uppl kostn vatten	58 531	55 563
Uppl kostnad arvoden	58 800	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	18 003
Förutbet hyror/avgifter	222 673	211 602
Summa	555 399	549 982

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 500 000	41 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 5% 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-10.

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

Svedala

Edd Rune Simon Petersson
Ordförande

Silvija Mojsijev
Sekreterare

David Dornlöv
Styrelseledamot

John Mattias Malmén
Styrelseledamot

Tommy Magnusson
Styrelseledamot

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

Kungsbron Revision AB
William Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.02.2026 14:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.02.2026 14:28

DOCUMENT ID:

rkM0xVb5vZx

ENVELOPE ID:

BkW6e4b5PZe-rkM0xVb5vZx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Bara Backar, 769635-5382 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

c4c0eee76555027b74d226156b9b5b8dfe513d25cf003e
122abc774d4596ed7ddad90fcf6a99d69489ab8ec128b2
1de1d1f0cf998bb30de5d085f33f1ba65b8e

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. John Mattias Malmén matti_c75@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 15:05 11.02.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.235.246
2. Edd Rune Simon Petersson eddanj@gmail.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 17:01 11.02.2026 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.152.126
3. SILVIJA MOJSIJEV silvijamojsijev@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 21:58 11.02.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.30.62
4. DAVID DORNLÖV daviddornlov@gmail.com	 Signed Authenticated	12.02.2026 18:26 12.02.2026 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.52
5. TOMMY NILS-ARNE INGEMAR MAGNUSSON tommy.steenmagnusson@brfbarabackar1.se	 Signed Authenticated	18.02.2026 12:07 18.02.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.58.164
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	20.02.2026 14:45 20.02.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Bostadsrättsförening Bara Backar

Org.nr 769635-5382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bara Backar för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Bara Backars 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 mars 2025 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Bara Backar 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 ledamot 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.02.2026 14:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.02.2026 14:28

DOCUMENT ID:

ryAxVbqvWe

ENVELOPE ID:

HkpIEZqDWg-ryAxVbqvWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Bara Backar 2
025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

9cd6dff94c920f83d55468f37638275aacc1b5b6ef07fb5
6cb2bd9de7a6c6bc0210ebdf62e666f655e24ee7cd0a4c
69fa6392c1e756538157ce277daa5bbd74e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	20.02.2026 14:45	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungs bronborevision.se	Authenticated	18.02.2026 12:48	Low	IP: 213.88.193.73

* 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