



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Bacchus 8

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bacchus 8 med säte i Sundsvall org.nr. 789200-3034 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bacchus 8	1968-10-15	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring (Folksam). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 030
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	216
5	lokaler (hyresrätt)	1 052
8	förråd	27
28	garageplatser	420
Totalt 75 objekt		3 745

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 5 st 2 rok, 6 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Charles Flodén	Ordförande
Leif Westman	Ledamot
Lars Holmkvist	Ledamot
Krister Molin	Ledamot
Malin Gabriella Elisabet Nyfeldt	Ledamot
Christine Österberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Holmkvist, Malin Nyfeldt, Leif Westman och Christine Österberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Westman, Lars Holmkvist och Charles Flodén.

Revisorer har varit: John Jonsson vald av föreningen, samt Caroline Andersen (ordinarie revisor) och Anna Maria Christiansson (suppleant) utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Monica Rinander samt Ing-Mari Holmkvist Samuelsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-27, varvid planen uppdaterades.



Senast 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Ommålning entré fasad och pelare. Byte till LED lysrör i garage. Klinkers garage entré. Brister från tidigare OVK åtgärdats (Frånkoppling av eldrivna köksfläktar och rengöring av frånluftsventilationens kanaler). Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Laddstationer installerade på samtliga parkeringsplatser. Videoövervakning installerad i garage.
2024	Renovering av hissmotor. Byte till LED lysrör i allmänna utrymmen. Ny garageport med dörr för utrymningsväg. Installerat brandlarm garage.
2023	Färdigställande undercentral. Färdigställande vattenskada matbutik. Nytt ventilationsaggregat Nordic Peak och övernattningsrum (TA-6). Klinkers korridor källare. Automatisk dörröppnare garageingång till källare.
2022	Byte av undercentral inklusive värmeväxlare, cirkulationspumpar, styrning etc. Byte av Expansionskärl, avgasrenare och flödesfilter. Byte av alla termostater, radiatorventiler, kranar och reglerventiler. Byte av branddörrar till undercentral, pumpgrop och nödutgång garage norra sidan. Byte av 2 st brandgasspjäll i övre fläktrum och åtgärdat styrning av brandgasspjäll på plan 1. Byte av defekta garageportsfjädrar. Åtgärdat vattenavrinning altan innergård. Femårsbesiktning av balkonger genomförd och påvisade brister åtgärdade. Okulär takbesiktning genomförd och påvisade brister åtgärdade. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd. Hyreslokal 9001 delvis renoverad efter vattenskada. Stambyte, nya ytskikt plus byte av toa och handfat.
2021	Besiktning och genomgång av radiatorventiler. Byte av branddörr till garage. Montering av takbalk i hyreslokal. Brytbläck monterat på ytterdörrar i gatuplan.
2020	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll sker vart 3:e år). Byte av dränkpump i garaget. Byte av ventilationsaggregat i Nordic Peaks lokal. SBA besiktning (systematiskt brandskyddsarbete genomförs enligt lagen skydd mot olyckor LSO 2003:778).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2026	Underhållsåtgärder av fastighet enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	336	306	409	129	281
Skuldsättning, kr/kvm	644	788	1 014	1 930	2 053
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 074	1 314	1 687	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	4	5
Energikostnad, kr/kvm	162	169	143	169	162
Årsavgifter, kr/kvm	731	746	750	657	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	57	60	60	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	770	744	855	819	805
Nettoomsättning, tkr	2 882	2 785	2 829	2 690	2 653
Resultat efter finansiella poster, tkr	660	427	750	-179	352
Soliditet, %	85	82	77	65	65

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	311 478	0	0	311 478
Kapitaltillskott/extra insats, kr	4 256 210	0	355 025	4 611 235
Upplåtelseavgifter, kr	790 897	0	0	790 897
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 869 256	0	73 150	3 942 406
S:a bundet eget kapital, kr	9 227 841	0	428 175	9 656 016
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 530 821	426 706	-73 150	6 884 377
Årets resultat, kr	426 706	-426 706	659 660	659 660
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 957 527	0	586 510	7 544 037
S:a eget kapital, kr	16 185 368	0	1 014 685	17 200 053

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 850 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	6 957 527
Årets resultat, kr	659 660
Reservation till underhållsfond, kr	-78 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 850
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 544 037

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 544 037
------------------------------------	------------------

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



Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 882 376	2 784 653
Summa Rörelseintäkter		2 882 376	2 784 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 401 569	-1 519 131
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 573	-82 230
Personalkostnader	Not 5	-76 122	-75 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-595 051	-592 494
Summa Rörelsekostnader		-2 182 316	-2 269 059
Rörelseresultat		700 060	515 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 123	56 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 524	-145 314
Summa Finansiella poster		-40 401	-88 888
Resultat efter finansiella poster		659 660	426 706
Resultat före skatt		659 660	426 706
Årets resultat		659 660	426 706

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	16 477 905	16 766 149
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 477 905	16 766 149
Summa Anläggningstillgångar		16 477 905	16 766 149

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 163	45
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 052 207	343 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	111 526	79 247
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 174 896	422 819
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	2 528 421	2 528 421
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 528 421	2 528 421
Summa Omsättningstillgångar		3 703 317	2 951 240
Summa Tillgångar		20 181 222	19 717 389



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 713 610	5 358 585
Fond för yttre underhåll	3 942 406	3 869 256
Summa Bundet eget kapital	9 656 016	9 227 841
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 884 377	6 530 821
Årets resultat	659 660	426 706
Summa Fritt eget kapital	7 544 037	6 957 527
Summa Eget kapital	17 200 053	16 185 368

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 110	0
Summa Långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 412 307	2 952 332
Leverantörsskulder	166 545	129 522
Skatteskulder	Not 1218 434	8 810
Övriga kortfristiga skulder	Not 13105 244	126 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14278 639	314 681
Summa Kortfristiga skulder	2 981 169	3 532 021
Summa Skulder	2 981 169	3 532 021
Summa Eget kapital och skulder	20 181 222	19 717 389



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	700 060	515 594
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	595 051	592 494
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	595 051	592 494
Erhållen ränta	1 862	56 426
Erlagd ränta	-90 523	-153 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 206 450	1 011 026
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 420	86 689
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 828	-234 236
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-10 248	-147 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 196 202	863 478
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-306 806	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-306 806	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	355 025	652 271
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-540 025	-837 271
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185 000	-185 000
Årets kassaflöde	704 396	678 478
Likvida medel vid årets början	2 827 532	2 149 054
Likvida medel vid årets slut	3 531 928	2 827 532



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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:	10-120 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.

Beskattning

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 306 152	1 306 152
	Årsavgifter lokaler	248 336	248 336
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	3 304	0
	Årsavgifter övrigt	84 222	120 516
	Hyror lokaler	1 016 988	1 014 844
	Hyror garage och parkeringsplatser	170 008	168 008
	Hyror förbrukningsbaserad	0	2 444
	Hyror övrigt	27 140	21 109
	Övriga primära intäkter	34 426	17 490
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 890 576	2 898 899
	Avgiftsbortfall	0	-108 846
	Hysesbortfall	-8 200	-5 400
	<i>Summa</i>	-8 200	-114 246
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 882 376	2 784 653

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-251 152	-259 216
	Snö och halk-bekämpning	0	-1 149
	Reparationer	-158 820	-146 551
	Planerat underhåll	-4 850	-126 494
	Försäkringsskador	-7 542	0
	El	-162 440	-185 361
	Uppvärmning	-314 047	-316 235
	Vatten	-128 976	-131 871
	Sophämtning	-72 390	-53 686
	Fastighetsförsäkring	-58 060	-54 641
	Kabel-TV och bredband	-74 678	-87 624
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-158 244	-146 530
	Övriga driftkostnader	-10 369	-9 774
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 401 569	-1 519 131

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 961	-6 200
	Administrationskostnader	-17 989	-14 006
	Extern revision	-20 934	-16 715
	Medlemsavgifter	-10 380	-5 460
	Föreningsverksamhet	-1 551	0
	Övriga förvaltningskostnader	-44 758	-39 849
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-109 573	-82 230
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Övriga arvoden	-4 000	-2 000
	Sociala avgifter	-13 322	-13 904
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-76 122	-75 204
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-595 051	-592 494
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-595 051	-592 494

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 390 755	25 390 755
	Ingående anskaffningsvärde mark	107 760	107 760
	Årets investeringar, laddstolpar	306 806	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 805 321	25 498 515
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 732 366	-8 139 871
	Årets avskrivningar	-595 051	-592 494
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 327 417	-8 732 366
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 477 905	16 766 149
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 200 000	18 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 080 000	2 800 000
	<i>Summa</i>	37 280 000	34 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 656 250	10 656 250
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 656 250	10 656 250
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 003 507	299 111
	Övriga fordringar	48 700	44 416
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 052 207	343 527
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	41 261	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 265	79 247
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	111 526	79 247

Not 10 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SBAB

2 528 421

2 528 421

Summa Kassa och bank

2 528 421

2 528 421

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,58%	2026-09-23	1 250 000	150 000
Nordea	2,72%	2026-04-28	1 162 307	40 000
			2 412 307	190 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

2 412 307

Kortfristig del

2 412 307

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

190 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

760 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,65%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder

18 434

8 810

Summa Skatteskulder

18 434

8 810

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Depositioner

3 000

3 000

Momsskuld

26 446

46 082

Inre fond

69 177

69 177

Övriga kortfristiga skulder

6 621

8 417

Summa Övriga skulder

105 244

126 676

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	187 392	97 763
	Upplupna räntekostnader	6 514	13 513
	Övriga upplupna kostnader	84 733	203 405
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	278 639	314 681

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bacchus 8, org.nr. 789200-3034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bacchus 8 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Bacchus 8 för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 från BoRevision 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

John Jonsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bacchus 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Charles Flodén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:41:00



Lars Holmkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:46:06



Krister Molin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:42:27



Leif Westman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:48:18



**Malin Gabriella Elisabet
Nyfeldt**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 22:23:55



John Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 07:57:56



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 13:37:19



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bacchus 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

John Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 07:54:59



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 13:36:53



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.