

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Backagårdarna

769615-8414

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Backagårdarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Backagårdarna är en äkta förening som äger fastigheten Bergmästaren 20 samt marken som fastighet står på i Falu kommun. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har sitt säte i Falun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag med kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelse

Styrelse har under året bestått av Peter Garvö, Eva Dahlander, Sanna Willans, Torbjörn Bohlin, Lars Ståhlberg, Göran Forsberg, Anders Wigsten och Moa Roos.

Göran Forsberg, Anders Wigsten och Moa Roos under del av året.

Ansvarsområden (fr o m konstituerande möte efter årsstämman 23 maj 2023):

Ordförande: Peter Garvö

Vice ordförande: Eva Dahlander

Sekreterare: Moa Roos

Kassör: Lars Ståhlberg

Ordinarie Ledamöter: Torbjörn Bohlin, Sanna Willans

Suppleant: -

Styrelsens egenkontroll och ansvar för föreningens förvaltning har delats mellan ledamöterna inom flera ansvarsområden. Se vidare föreningens hemsida.

Revisor

Revisor har varit Mikael Runsvik.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Anders Henricson, Johan Åhman och Björn Granqvist, Henrik Bergqvist och Anders Wigsten.

Henrik Bergqvist och Anders Wigsten valdes till ny valberedning fr o m årsstämman 23 maj 2023.

Organisation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningens ordförande är ordinarie ledamot i Bostadsrätternas fullmäktige.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

8

ESM JS
AB LED
EW

Förvaltning

Företaget KOMFAST, Kom Fastighetsförvaltning AB, har haft uppdraget med fastighetsskötseln. OP Administration AB har haft uppdraget med den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsstämma

Årsstämman hölls den 23 maj i hyrd lokal i Björken, Falun.

Till styrelse valdes Peter Garvö, Torbjörn Bohlin, Eva Dahlander, Lars Stålberg, Sanna Willans och Moa Roos.

Beslut togs om styrelsearvodet.

Styrelsen presenterade och informerade också om styrelsens ansvar, visionsdokument och underhållsplanen med de planerade underhållsåtgärderna och investeringar för 2023/24.

Årsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att fatta beslut för att genomföra underhålls- och investeringsarbetena med föreningens bästa i åtanke.

Extra föreningsstämma

Extrastämma hölls den 9 september med anledning av förslag till stadgeändring.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m2	S:a yta m2
1 krv	1	25	25
1 rok varav en hyresrätt	3	25-76	166
2 rok varav en hyresrätt	6	60-140	561
3 rok	5	60-128	497
5 rok	16	135-225	2961
6 rok	3	230-245	716
7 rok	1	246	246
Summa	35		5 173

Väsentliga händelser och under året genomförda arbeten

Under året har föreningen genomfört en extra amortering på lån med 1 miljon kronor.

Föreningen antog nya stadgar uppdaterade efter nya lagar gällande bostadsrättsförening.

Styrelsen antog handläggningen och en checklista för den nya lagen och stadgarna kring medlemmars ombyggnation och förändring i bostadsrättslägenhet.

Gårdshusets fasad, fönster och entrédörrar målades om. Mindre renovering av balkonger utfördes i samband med entreprenaden.

Gårdshusets tegeltak behandlades mot påväxt.

Renoveringen av samtliga fönster fortsatte i vinkelhuset och entreprenaden avslutades därefter. Därmed har den omfattande renoveringen av samtliga fönster i föreningens tre hus utförts.

Den tidigare renoverade sockeln på Tegelhuset målades om som en garantiåtgärd efter besiktningsanmärkningar.

Termostatgivare för del av värmeregleringen byttes mot ny.

Spolning av samtliga avloppsstammar/ledningarna genomfördes.

Problem med golvvärme i 1 st vindslägenhet utreddes och injusterades.

Föreningen övertog ansvaret för elkostnaden av drift för de mekaniska ventilationsanläggningarna i 8 lägenheter.

Kompletteringsplantering utfördes i innergårdens planteringsytor.

Två urnor planterades med sommarblommor.

Styrelsen har genomfört ordinarie förekommande skötsel- och underhållsarbeten.

Styrelsen har reviderat föreningens underhållsplan och föreningens visionsdokument.

1

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB" and "K 20".

Övriga aktiviteter och händelser

Föreningens gemensamma dag för samvaro för medlemmar och boende hölls 9 september. Det traditionella glöggminglet genomfördes 6 december återigen i lokalen på Björken. Föreningens konsult och byggkontrollant har varit Jan Lindkvist JL Consult AB.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 30 kr/kvm (ca 5.8 %).

Hyror

Hyran för medlemsparkering höjdes med 50 kr/månad. Hyran för extraparkering bibehölls på tidigare nivå 500 kr/mån.

Hyra av laddplats för elbil reviderades med ny beräkningsmodell.

Hyran för de 2 st hyreslägenheterna höjdes med 3 procent.

Lägenhetsöverlåtelser/uthyrning

1 (1) st lägenheter har överlåtit under året.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Sammanträden har hållits i föreningens kontor. Vid ett av tillfällena har styrelsen genomfört en arbetshelg med sammanträden på annan ort.

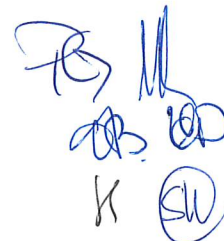
Till detta kan fogas ett antal arbetsmöten och mailsammanträden.

Dessutom har ledamöter ur styrelsen haft sammanträden och möten med förvaltare, konsulter, entreprenörer, bank m.fl. samt medlemmar och boende i skilda ärenden. Styrelseledamöter har även bevistat fastighetsmässan samt informationskvällar på banken.

Föreningens avtal med externa företag för drift och service, fastighetsskötsel, administration, försäkring m fl. har bevakats och handlagts.

Styrelsen har under året gett ut 6 st nyhetsbrev och flera informationsblad till medlemmarna.

Styrelsen har under året även hållit föreningens gemensamma hemsida uppdaterad med aktuell information till medlemmar, boende och övriga intresserade.



Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 964	2 804	2 728	2 627
Resultat efter finansiella poster	-733	-2 671	-1 998	-1 721
Soliditet (%)	41,4	41,4	44,7	50,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	554	523	517	496
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 694	4 887	4 887	3 829
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 821	5 020	5 020	4 213
Sparande per kvm (kr/kvm)	63	65	106	107
Räntekänslighet (%)	8,7	9,6	9,7	8,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	181	172	133
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,8	91,7	95,0	88,4

Kommentar från styrelsen om den ekonomiska utvecklingen:

Föreningen har under några år redovisat ett negativt resultat i resultatrapporten. Orsaken är främst de omfattande fönsterrenoveringar som genomförts. Renoveringen har på grund av redovisningsregler kostnadsförts löpande under åren. I övrigt så har allmänna ökade kostnader, främst snöröjning, värme och vatten, och ökade räntekostnader påverkat resultatet negativt. Den ekonomiska utvecklingen år 2023 i jämförelse med år 2022 är positiv. Fönsterrenoveringarna är avslutade och inga större renoveringsprojekt är planerade de närmaste åren. Senast 1 januari 2027 ska alla hushåll i Sverige enligt lag ha fastighetsnära insamling i separata fraktioner av pappersförpackningar, plastförpackningar, ofärgat- respektive färgat glas och metallförpackningar. Det innebär att vi får göra en investering för detta, där utgiften än så länge är okänd. Föreningens likviditet är god och styrelsen har som målsättning att de kommande åren minska de långfristiga skulderna i den takt det är möjligt. Under 2023 har man gjort en extraamortering på 1.000.000 på de långfristiga lånen och i början av år 2024 har en amortering till gjorts på 500.000 kr. Styrelsen har en förhoppning om en fortsatt positiv resultatutveckling under år 2024, under förutsättning att inga oförutsedda kostnader inträffar.

2



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 172 500	14 547 000	1 150 000	-17 898 586	-2 670 974	18 299 940
Disposition av föregående års resultat:				-2 670 974	2 670 974	0
Avsättning till yttre fond			0			0
Årets resultat					-732 556	-732 556
Belopp vid årets utgång	23 172 500	14 547 000	1 150 000	-20 569 560	-732 556	17 567 384

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 569 560
årets förlust	-732 556
	-21 302 116

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	100 000
i ny räkning överföres	-21 402 116
	-21 302 116

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FG", "MH", "ED", "AB", "B", and "E".

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 964 044	2 803 570
Övriga rörelseintäkter		107 855	65 490
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 071 899	2 869 060
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 671 713	-4 451 696
Personalkostnader		-72 713	-70 858
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617 503	-658 683
Summa rörelsekostnader		-3 361 929	-5 181 237
Rörelseresultat		-290 030	-2 312 177
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 527	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 053	-358 862
Summa finansiella poster		-442 526	-358 797
Resultat efter finansiella poster		-732 556	-2 670 974
Resultat före skatt		-732 556	-2 670 974
Årets resultat		-732 556	-2 670 974

8

MS ML
WD DB
VS (50)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	40 739 758	41 332 743
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	24 518
Summa materiella anläggningstillgångar		40 739 758	41 357 261
Summa anläggningstillgångar		40 739 758	41 357 261
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		985	116 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 244	46 895
Summa kortfristiga fordringar		48 229	162 916
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 616 876	2 648 126
Summa kassa och bank		1 616 876	2 648 126
Summa omsättningstillgångar		1 665 105	2 811 042
SUMMA TILLGÅNGAR		42 404 863	44 168 303

✓

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NH", "DB", "SE", and "V".

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 719 500	37 719 500
Yttre fond		1 150 000	1 150 000
Summa bundet eget kapital		38 869 500	38 869 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 569 560	-17 898 586
Årets resultat		-732 556	-2 670 974
Summa fritt eget kapital		-21 302 116	-20 569 560
Summa eget kapital		17 567 384	18 299 940
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 280 000	25 280 000
Summa långfristiga skulder		24 280 000	25 280 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		225 474	234 774
Skatteskulder		4 641	63 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		327 364	289 823
Summa kortfristiga skulder		557 479	588 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 404 863	44 168 303

8

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RO", "ML", "WD", "DB", "KS", and "SO".

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-732 556	-2 670 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		617 503	658 683
Betald skatt		64 062	-2 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-50 991	-2 014 925
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-349	-6 249
Förändring av leverantörsskulder		-9 300	-5 307
Förändring av kortfristiga skulder		29 390	-35 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-31 250	-2 061 732
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	0
Årets kassaflöde		-1 031 250	-2 061 732
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 648 126	4 709 859
Likvida medel vid årets slut		1 616 876	2 648 127

7
1

RS M
ED AB
K AB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1%
Stambyte	2%
Installation av hiss	3%

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen		
Avgifter bostäder	-2 788 798	-2 636 198
Hysesintäkt hyresrätter	-73 652	-71 622
Garage och p-platser	-103 910	-104 740
Avgiftsrabatter	2 316	4 686
Erhållna statliga bidrag	-18 190	0
Laddningsstolpar	-87 698	-51 800
Övriga intäkter moms fria	-1 967	-13 690
	-3 071 899	-2 873 364

FG M
AS 80
K(SU)

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 306 010	48 306 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 306 010	48 306 010
Ingående avskrivningar	-6 973 267	-6 380 282
Årets avskrivningar	-592 985	-592 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 566 252	-6 973 267
Utgående redovisat värde	40 739 758	41 332 743

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	426 274	426 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 274	426 274
Ingående avskrivningar	-401 756	-336 058
Årets avskrivningar	-24 518	-65 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-426 274	-401 756
Utgående redovisat värde	0	24 518

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år	0	0
	0	0

h

c

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 280 325	25 280 325
	25 280 325	25 280 325



Peter Garvö
Ordförande



Torbjörn Bohlin



Moa Roos



Lars Stålberg

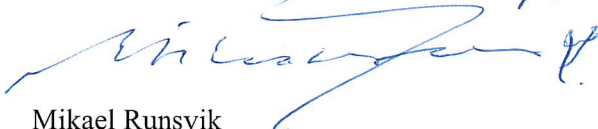


Sanna Willans



Eva Dahlander

Min revisionsberättelse har lämnats *29/9-24.*



Mikael Runsvik
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningstämman i

Bostadsrättsföreningen Backagårdarna

Org nr 769615-8414

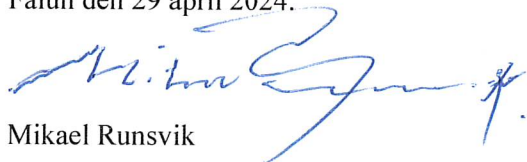
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Backagårdarna för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Falun den 29 april 2024.



Mikael Runsvik