

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Backagårdarna
769615-8414
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Backagårdarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 7 ordinarie ledamöter:

Peter Garvö, Eva Dahlander, Moa Roos, Lars Ståhlberg, Rosmari Pieber Stenmark, Lars Linder och Lisa Nyman.

Lars Linder och Lisa Nyman under del av året.

Ansvarsområden (fr o m konstituerande möte efter årsstämman 21 maj 2025):

Ordförande: Peter Garvö

Vice ordförande: Eva Dahlander

Sekreterare: Lisa Nyman

Kassör: Lars Ståhlberg

Ordinarie Ledamöter: Moa Roos, Rosmari Pieber Stenmark och Lars Linder

Suppleant: -

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

Revisor

Revisor har varit Mikael Runsvik.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Torbjörn Bohlin, Henrik Bergqvist och Johan Åhman.

Organisation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningens ordförande är ordinarie ledamot i Bostadsrätternas fullmäktige.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

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 21 maj i hyrd lokal i Björken, Falun.

Till styrelse valdes Peter Garvö, Eva Dahlander, Lars Stålberg, Moa Roos, Rosmarie Pieber Stenmark, Lars Linder och Lisa Nyman.

Beslut togs om styrelsearvodet.

Styrelsen redogjorde för årsredovisningen och de nya nyckeltal som redovisats i årsredovisningen.

Styrelsen presenterade och informerade också om styrelsens ansvar, visionsdokument och underhållsplanen med de planerade underhållsåtgärder och investeringar.

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

Extra föreningsstämma

Ingen extra föreningsstämma har hållits.

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

Sotning genomfördes i samtliga lägenheter med eldstäder.

Målning av entrédörren till Tegelhuset utfördes.

Installation av skyddskåpor utfördes på Tegelhusets skorstenar.

4 st kupolfönster i två vindslägenheter Vinkelhuset byttes mot nya.

Installation av ljussensorer i de två hissarna i Vinkelhuset.

Målning av 2 st balkonger på Vinkelhuset.

Ny belysning på Gårdshusets tre entréer.

Två urnor planterades traditionsenligt med sommarblommor.

Styrelsen har genomfört ordinarie förekommande skötsel- och underhållsarbeten.

Styrelsen har reviderat föreningens underhållsplan och föreningens visionsdokument.

Övriga aktiviteter och händelser

Föreningens gemensamma dag för samvaro för medlemmar och boende hölls 6 september.

Det traditionella glöggminglet genomfördes 8 december på Grand hotell.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 30 kr/kvm.

Hyror

Hyran för medlemsparkering höjdes med 10 kr/månad. Hyran för extraparkering bibehölls på tidigare nivå 500 kr/mån.

Hyra av laddplats för elbil reviderades.

Hyran för de 2 st hyreslägenheterna höjdes med 5 procent.

Lägenhetsöverlåtelser/uthyrning

1 lägenhet har överlåtit under året.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft 13 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 fastighetsmässa samt informationskvällar på banken.

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

Styrelsen har under året gett ut 7 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)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 340	3 072	2 964	2 804
Resultat efter finansiella poster	143	-119	-733	-2 671
Soliditet (%)	41,8	41,8	41,4	41,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	609	583	554	523
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 597	4 597	4 694	4 887
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 722	4 722	4 821	5 020
Sparande per kvm (kr/kvm)	142	92	63	65
Räntekänslighet (%)	7,7	8,1	8,7	9,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	216	193	181
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,1	90,7	90,8	91,7

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 redovisnings-regler kostnadsförts löpande under åren och avslutades år 2024. Under 2025 har det varit ett mer normalt år gällande fastigheternas underhåll, vilket framgår av förvaltningsberättelsen. Den ekonomiska utvecklingen år 2025 i jämförelse med år 2024 är positiv och föreningen redovisar ett positivt resultat. 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 i form av ett nytt hus för återvinning, beloppet för detta är ännu okänt men kommer rymmas inom ramen för vår likviditet. Styrelsen utreder även möjligheten att renovera våra tre trapphus, vilket finns med i underhållsplanens planering. Föreningens likviditet är för närvarande god. Under året som kommer ska några av våra lån sättas om, vilket innebär en högre räntekostnad för föreningen. Tidigare lån har legat på en extremt låg räntenivå. Nyckeltalet för räntekänslighet framgår av flerårsöversikten. Styrelsen har en förhoppning om en fortsatt positiv resultatutveckling under år 2026, under förutsättning att inga oförutsedda kostnader inträffar.

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	1 250 000	-21 402 116	-119 444	17 447 940
Disposition av föregående års resultat:				-119 444	119 444	0
Avsättning till yttre fond			100 000			100 000
Årets resultat					142 707	142 707
Belopp vid årets utgång	23 172 500	14 547 000	1 350 000	-21 521 560	142 707	17 690 647

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 621 561
årets vinst	142 707
	-21 478 854

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	100 000
i ny räkning överföres	-21 578 854
	-21 478 854

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 340 169	3 071 784
Övriga rörelseintäkter		152 255	168 559
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 492 424	3 240 343
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 260 162	-2 271 208
Personalkostnader		-83 966	-79 675
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-592 985	-592 985
Summa rörelsekostnader		-2 937 113	-2 943 868
Rörelseresultat		555 311	296 475
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 440	23 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 044	-439 173
Summa finansiella poster		-412 604	-415 919
Resultat efter finansiella poster		142 707	-119 444
Resultat före skatt		142 707	-119 444
Årets resultat		142 707	-119 444

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	40 017 693	40 146 773
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 017 693	40 146 773
Summa anläggningstillgångar		40 017 693	40 146 773
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 018	1 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 543	83 582
Summa kortfristiga fordringar		78 561	84 592
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 965 612	1 543 590
Summa kassa och bank		1 965 612	1 543 590
Summa omsättningstillgångar		2 044 173	1 628 182
SUMMA TILLGÅNGAR		42 061 866	41 774 955

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 719 500	37 719 500
Fond för yttre underhåll		1 350 000	1 250 000
Summa bundet eget kapital		39 069 500	38 969 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 621 561	-21 402 116
Årets resultat		142 707	-119 444
Summa fritt eget kapital		-21 478 854	-21 521 560
Summa eget kapital		17 590 646	17 447 940
Långfristiga skulder			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 780 000	23 780 000
Summa långfristiga skulder		23 780 000	23 780 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		227 476	19 226
Skatteskulder		8 042	5 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		455 702	521 893
Summa kortfristiga skulder		691 220	547 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 061 866	41 774 955

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	142 707	-119 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	592 985	592 985
Betald skatt	-2 577	-55 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	733 115	417 721
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	26 957	-36 338
Förändring av leverantörsskulder	208 250	-206 248
Förändring av kortfristiga skulder	-82 396	251 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	885 926	426 714
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-463 904	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-463 904	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Årets kassaflöde	422 022	-73 286
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 543 590	1 616 876
Likvida medel vid årets slut	1 965 612	1 543 590

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%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen		
Avgifter bostäder	3 110 356	2 938 358
Hysesintäkt hyresrätter	80 950	77 095
Garage och p-platser	88 760	93 087
Avgiftsrabatter	-36 756	-36 756
Erhållna statliga bidrag	26 500	0
Laddningsstolpar	117 476	75 500
Övriga intäkter momsfria	0	16 189
Elbilsaddning	96 862	74 174
Övriga ersättningar och intäkter	8 279	2 696
	3 492 427	3 240 343

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 306 010	48 306 010
Inköp	463 904	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 769 914	48 306 010
Ingående avskrivningar	-8 159 237	-7 566 252
Årets avskrivningar	-592 985	-592 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 752 222	-8 159 237
Utgående redovisat värde	40 017 692	40 146 773

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	426 274	426 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 274	426 274
Ingående avskrivningar	-426 274	-426 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-426 274	-426 274
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än 5 år	0	0
	0	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 280 325	25 280 325
	25 280 325	25 280 325

Årsredovisningen beslutades den 4 maj 2026

Falun den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Garvö
Ordförande

Moa Roos

Lars Stålberg

Eva Dahlander

Ros-Mari Pieber Stenmark

Lars Linder

Liselotte Nyman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Runsvik
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

