

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Backagårdarna**

769615-8414

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Backagårdarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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, Moa Roos, Lars Stålberg, Rosmari Pieber Stenmark, Lars Linder.

Lars Linder och Rosmarie Pieber Stenmark under del av året.

Ansvarsområden (fr o m konstituerande möte efter årsstämman 21 maj 2024):

Ordförande: Peter Garvö

Vice ordförande: Eva Dahlander

Sekreterare: Sanna Willans

Kassör: Lars Stålberg

Ordinarie Ledamöter: Moa Roos, Rosmari Pieber Stenmark

Suppleant: Lars Linder

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 Henrik Bergqvist och Anders Wigsten.

Henrik Bergqvist, Torbjörn Bohlin och Johan Åhman valdes till ny valberedning fr o m årsstämman 21 maj 2024.

#### *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 Stålbjerg, Sanna Willans och Moa Roos, Rosmarie Pieber Stenmark och Lars Linder

Beslut togs om styrelsearvodet.

Styrelsen redogjorde för de nya nyckeltal som redovisats i årsredovisningen.

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

Under året har föreningen genomfört en extra amortering på lån med 500 000 kronor.

OVK-besiktning genomfördes i samtliga lägenheter.

Garantimålning på entrédörrarna till Vinkelhuset utfördes.

Fuktsensorer s k droppmattor installerades i samtliga kök för att förebygga vattenskador. Systemet genomfördes i ett samarbete mellan föreningen, Falu Energi och Vatten och LF Dalarnas försäkringsbolag.

Två urnor planterades traditionsenligt med sommarblommor.

Ytterligare 4 st laddplatser installerades med bidrag från Naturvårdsverket.

Extra installation av snörasskydd utfördes på Tegelhuset

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 7 september.

Det traditionella glöggminglet genomfördes 4 december återigen i lokalen på Björken.

Föreningens konsult och byggkontrollant har varit Jan Lindkvist JL Consult AB.

#### *Årsavgifter*

Årsavgifterna höjdes med 30 kr/kvm.

#### *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 5 procent.

#### *Lägenhetsöverlåtelser/uthyrning*

1 (1) st lägenheter 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 fastighetsmessa 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 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 072	2 964	2 804	2 728
Resultat efter finansiella poster	-119	-733	-2 671	-1 998
Soliditet (%)	41,8	41,4	41,4	44,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583	554	523	517
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 597	4 694	4 887	4 887
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 722	4 821	5 020	5 020
Sparande per kvm (kr/kvm)	92	63	65	106
Räntekänslighet (%)	8,1	8,7	9,6	9,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	193	181	172
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,7	90,8	91,7	88,7

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 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 2024 i jämförelse med år 2023 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 2024 har man gjort en extraamortering på 500.000 på de långfristiga lånen. Styrelsen har en förhoppning om en fortsatt positiv resultatutveckling under år 2025, 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	1 150 000	-20 569 560	-732 556	<b>17 567 384</b>
Disposition av föregående års resultat:				-732 556	732 556	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			100 000	-100 000		<b>0</b>
Årets resultat					-119 444	<b>-119 444</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 172 500</b>	<b>14 547 000</b>	<b>1 250 000</b>	<b>-21 402 116</b>	<b>-119 444</b>	<b>17 447 940</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 402 116
årets förlust	-119 444
	<b>-21 521 560</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre fond  
i ny räkning överföres

100 000
-21 621 560
<b>-21 521 560</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 071 784	2 964 044
Övriga rörelseintäkter		168 559	107 855
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 240 343</b>	<b>3 071 899</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 271 208	-2 671 713
Personalkostnader		-79 675	-72 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-592 985	-617 503
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 943 868</b>	<b>-3 361 929</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>296 475</b>	<b>-290 030</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 254	11 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 173	-454 053
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-415 919</b>	<b>-442 526</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-119 444</b>	<b>-732 556</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-119 444</b>	<b>-732 556</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-119 444</b>	<b>-732 556</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	40 146 773	40 739 758
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 146 773</b>	<b>40 739 758</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 146 773</b>	<b>40 739 758</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 010	985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 582	47 244
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>84 592</b>	<b>48 229</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 543 590	1 616 876
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 543 590</b>	<b>1 616 876</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 628 182</b>	<b>1 665 105</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 774 955</b>	<b>42 404 863</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		37 719 500	37 719 500
Yttre fond		1 250 000	1 150 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 969 500</b>	<b>38 869 500</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-21 402 116	-20 569 560
Årets resultat		-119 444	-732 556
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-21 521 560</b>	<b>-21 302 116</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 447 940</b>	<b>17 567 384</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 780 000	24 280 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 780 000</b>	<b>24 280 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		19 226	225 474
Skatteskulder		5 896	4 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		521 893	327 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>547 015</b>	<b>557 479</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 774 955</b>	<b>42 404 863</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-119 444	-732 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		592 985	617 503
Betald skatt		-55 820	64 062
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>417 721</b>	<b>-50 991</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 338	-349
Förändring av leverantörsskulder		-206 248	-9 300
Förändring av kortfristiga skulder		251 579	29 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>426 714</b>	<b>-31 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-500 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-73 286</b>	<b>-1 031 250</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 616 876	2 648 126
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 543 590</b>	<b>1 616 876</b>

## 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

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen</b>		
Avgifter bostäder	-2 938 358	-2 788 798
Hysesintäkt hyresrätter	-77 095	-73 652
Garage och p-platser	-93 087	-103 910
Avgiftsrabatter	36 756	2 316
Erhållna statliga bidrag	0	-18 190
Laddningsstolpar	-75 500	-87 698
Övriga intäkter moms fria	-16 189	-1 967
Elbilsaddning	-74 174	0
Övriga ersättningar och intäkter	-2 696	0
	<b>-3 240 343</b>	<b>-3 071 899</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 306 010	48 306 010
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 306 010</b>	<b>48 306 010</b>
Ingående avskrivningar	-7 566 252	-6 973 267
Årets avskrivningar	-592 985	-592 985
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 159 237</b>	<b>-7 566 252</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 146 773</b>	<b>40 739 758</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	426 274	426 274
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>426 274</b>	<b>426 274</b>
Ingående avskrivningar	-426 274	-401 756
Årets avskrivningar	0	-24 518
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-426 274</b>	<b>-426 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 280 325	25 280 325
	<b>25 280 325</b>	<b>25 280 325</b>

Falun den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Garvö  
Ordförande

Moa Roos

Lars Stålborg

Sanna Willans

Eva Dahlander

Ros-Mari Pieber Stenmark

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

Mikael Runsvik  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 10:06

SENT BY OWNER:

Kristoffer Cassepierre · 14.04.2025 14:01

DOCUMENT ID:

rkbMXtucR1e

ENVELOPE ID:

HJgMmYd5CJe-rkbMXtucR1e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 1195179 Bostadsrättsföreningen Backagårdarna 2  
40101-241231.pdf

13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eric Peter Garvö peter.garvo@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 14:13 14.04.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/17) IP: 172.226.49.32
2. MOA ROOS moa.roos@icloud.com	Signed Authenticated	14.04.2025 15:07 14.04.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/04/30) IP: 95.193.4.33
3. LARS STÅLBERG stalberg.lasse@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 15:11 14.04.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/04) IP: 195.198.184.138
4. Eva Maria Margareta Dahlander eva_dahlander@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 16:10 14.04.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/06/08) IP: 212.85.93.168
5. Sanna Melati Willans sanna.willans@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 16:16 14.04.2025 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/18) IP: 94.234.78.2
6. ROS-MARI PIEBER STENMARK stenmarkrosmari@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 17:58 14.04.2025 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/01) IP: 31.209.52.170
7. PER MIKAEL RUNSVIK mikael@runsvikrevision.se	Signed Authenticated	16.04.2025 10:06 16.04.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/12/10) IP: 85.89.71.248

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

**Bostadsrättsföreningen Backagårdarna**

Org nr 769615-8414

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Backagårdarna för räkenskapsåret 2024. 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 ersättningskyldig 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

Mikael Runsvik



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 11:19

SENT BY OWNER:

Kristoffer Cassepierre · 16.04.2025 10:49

DOCUMENT ID:

rJ-XXyxa0kx

ENVELOPE ID:

Hyf7Jl6Rkx-rJ-XXyxa0kx

DOCUMENT NAME:

Brf Backagårdarna revisionsberättelse 2024.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER MIKAEL RUNSVIK mikael@runsvikrevision.se	Signed Authenticated	16.04.2025 11:19 16.04.2025 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/12/10) IP: 85.89.71.248

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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