

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Stadsbacken

Org.nr. 793200-1469

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-08-11. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun, Jämtlands län.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vadmalsväven 2 med adresserna Litsvägen 16 A-B och Residensgränd 32 A-B. På fastigheten finns ett bostadshus med 31st lägenheter (inkl 1st bostadsrättslokal) om totalt 1 936,5kvm och 1st lagerlokal om 34,5kvm.

Byggnadsår 1945, taxeringsvärde 22 582 000kr (fg år 20 948 000).

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsindelning

Benämning Antal

1 rum och kök 5st

2 rum och kök 9st

3 rum och kök 12st

4 rum och kök 2st

5 rum och kök 1st

6 rum och kök 1st

Lokal (Bostadsrätt) 1st

Föreningen har 20 parkeringsplatser varav 13 har motorvärmare.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Underhållsplan: Större planerade åtgärder sker enligt styrelsens noterade underhållsbehov. Styrelsen arbetar med att ta fram en mer långsiktig underhållsplan. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar baserat på fastighetstaxeringsvärdet. Föreningen har gjort ett större underhåll under året gällande rivning och nybyggnation av 23 balkonger.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter:

Johanna Grundström, Ordförande

Bitti Jonasson

Mats Eriksson

Peter Berglund

Roland Modigh

Suppleanter:

Mats Eurenus

Hanna Sjöberg

Kina O' Handley

Valberedning:

Björn Lundbeck

Revisor:

Nils Lillpers, Förtroendevald

Revisorssuppleant:

Marlene Amundsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Fr.o.m. 2025-03-01 hanteras den ekonomiska förvaltningen av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB. Under året har fastighetsskötsel och snöröjning utförts av Östlunds Mark och Sten AB. Städning har utförts av Rentav Städ och Miljövård AB. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om en avgiftsökning med 5% fr.o.m. 2025-01-01.

Under räkenskapsåret har tidigare föreningens ekonomiska förvaltare slutat och fr.o.m. 2025-03-01 har nytt avtal tecknats med Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB.

Under året har föreningens hela värdepappersinnehavet avvecklats vilket resulterade till en ökad likviditet på 1 745tkr.

Föreningen har gjort rivningar och nybyggnationer av nya balkonger till en kostnad på 4 373tkr. Detta har finansierats genom dels försäljningen av värdepapper och fonder, dels banklån. Berörda medlemmar har också fått en obligatorisk avgift för balkongtillägg.

Medlemsinformation

Vid början av året uppgick medlemsantalet i föreningen till 41 medlemmar fördelat på de 31 lägenheterna. Fem överlåtelse har skett baserat på tillträdesdag under året, 6 medlemmar har tillkommit och 5 har gjort utträde.

Vid årets slut har föreningen 42 medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 195 044	983 412	951 632	934 384
Resultat efter finansiella poster	1 712 594	-20 608	18 155	136 366
Soliditet (%)	34,21	31,72	33,50	32,94
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	553	478	463	455
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	83	84	78
Skuldsättning (kr/kvm)	2 537	1 268	1 268	1 268
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 582	1 291	1 291	1 291
Sparande (kr/kvm)	27	30	45	116
Räntekänslighet (%)	5,25	2,69	2,78	2,83
Energikostnad (kr/kvm)	259	239	219	211

Definitioner av nyckeltal, se noter

I energikostnad ingår vatten- och uppvärmningskostnaden för föreningen samt el för gemensamma utrymmen.

Bostadsrättsyta uppgår till 1 936,5 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 971 kvadratmeter.

BRF Stadsbacken

Org.nr. 793200-1469

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 750	970 299	242 307	-27 786
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			-27 786	27 786
Reservering till fond för yttre underhåll		225 820	-225 820	
Reservering till fond för yttre underhåll fg år		-177 917		
Årets resultat				1 708 083
Belopp vid årets utgång	36 750	1 018 202	-11 299	1 708 083

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	214 521
Reservering till fond för yttre underhåll	-225 820
Årets resultat	1 708 083
	<u>1 696 784</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 696 784
	<u>1 696 784</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Stadsbacken

Org.nr. 793200-1469

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 195 044	983 412
Övriga rörelseintäkter	3	<u>3 857</u>	<u>132 570</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 198 901	1 115 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-922 504	-918 928
Övriga externa kostnader	5	-114 796	-33 149
Personalkostnader	6	-32 814	-81 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-111 510</u>	<u>-104 224</u>
Summa rörelsekostnader		-1 181 624	-1 137 793
Rörelseresultat		17 277	-21 811
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 766 965	24 660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	6 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-71 747</u>	<u>-29 500</u>
Summa finansiella poster		1 695 317	1 203
Resultat efter finansiella poster		1 712 594	-20 608
Resultat före skatt		1 712 594	-20 608
Skatter			
Skatt på årets resultat		-4 511	-7 178
Årets resultat		<u>1 708 083</u>	<u>-27 786</u>

BRF Stadsbacken

Org.nr. 793200-1469

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	8	6 672 713	2 390 915
Inventarier, verktyg och installationer	9	<u>247 163</u>	<u>267 451</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		6 919 876	2 658 366

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	<u>0</u>	<u>739 895</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	739 895

Summa anläggningstillgångar		6 919 876	3 398 261
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		2 886	11 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>62 646</u>	<u>35 559</u>
Summa kortfristiga fordringar		65 532	47 432

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 056 625</u>	<u>410 387</u>
Summa kassa och bank		1 056 625	410 387

Summa omsättningstillgångar		1 122 157	457 819
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		8 042 033	3 856 080
-------------------------	--	------------------	------------------

BRF Stadsbacken

Org.nr. 793200-1469

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

36 750

36 750

Fond för yttre underhåll

1 018 202792 382**Summa bundet eget kapital**

1 054 952

829 132

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 299

242 307

Årets resultat

1 708 083-27 786**Summa fritt eget kapital**

1 696 784

214 521

Summa eget kapital

2 751 736

1 043 653

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

02 500 000**Summa långfristiga skulder**

0

2 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

5 000 000

0

Förskott från kunder

150

0

Leverantörsskulder

114 610

41 792

Skatteskulder

0

5 486

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

175 537265 149**Summa kortfristiga skulder**

5 290 297

312 427

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**8 042 033****3 856 080**

BRF Stadsbacken

Org.nr. 793200-1469

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		17 277	-27 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		111 510	104 224
Erhållen ränta mm		99	6 043
Erlagd ränta		-71 747	-29 500
Betald inkomstskatt		-1 919	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 55 220	<hr/> 52 982
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 311	-1 311
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-27 489	9 386
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		72 968	-25 222
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-89 613	85 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 12 397	<hr/> 121 570
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	8	-4 373 019	0
Försäljning av aktier sv företag		1 745 065	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	10	-28 000	-48 000
Utdelning från långfristiga värdepapper	9	21 900	24 660
Försäljning av långfristiga värdepapper	10	767 895	0
Ny utlåning till utomstående		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -1 866 159	<hr/> -23 340
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		2 500 000	0
Investeringar i finansiella tillgångar		0	-184 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 2 500 000	<hr/> -184 100
Förändring av likvida medel		646 238	-85 870
Likvida medel vid årets början		410 387	496 257
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 056 625	<hr/> 410 387

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20
Övriga materiella anläggningstillgångar	30

Mark är ej föremål för avskrivning.

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Hysesintäkter bilplatser	30 563	31 800
Årsavgifter (BRF)	960 192	914 448
Årsavgifter lokaler	12 624	12 024
Hysesintäkt lokaler	30 094	25 140
Kabel-TV-avgifter	99 000	0
Andrahandsuthyrning	53 142	0
Påminnelseavgifter	900	0
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	8 526	0
Öres- och kronutjämning	3	0
	1 195 044	983 412

I årsavgiften ingår de kollektiva tjänsterna vatten, värme samt el i gemensamma utrymmen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Kabel-TV-avgifter	0	99 000
Kravavgifter	0	200
Övriga sidointäkter	0	33 369
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	3 857	0
Öres- och kronutjämning	0	1
	3 857	132 570

NOTER**Not 4 Driftskostnader**

	2025	2024
Fastighetskötsel enl avtal	-86 673	-76 996
Fastighetskötsel, tillägg	-13 169	994
Snöröjning, sandning och isrivning	-30 063	-17 688
Städning enl avtal	-29 382	-29 357
Städning extra	-4 089	-4 087
Reparationer	-15 445	-31 563
Markytor	-7 299	0
El	-32 545	-34 116
Fjärrvärme	-351 082	-341 926
Vatten	-126 624	-94 092
Sophämtning	-50 859	-31 575
Sopavgift extra	0	-24 540
Fastighetsförsäkring	-24 611	-22 865
Självrisk	0	-57 300
Bredband	-95 490	-102 268
Förbrukningsmaterial	-1 633	-1 169
Fastighetsskatt	-53 540	-50 380
	<u>-922 504</u>	<u>-918 928</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Annonsering	0	-3 150
Kontorsmateriel	0	-1 537
Postbefordran	0	-918
Bankkostnader	-3 213	-2 364
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	-729
Ersättningar till revisor	-2 250	-17 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	-5 220	-5 220
Ekonomisk Förvaltning	-67 410	0
Övriga externa kostnader	-36 703	-1 481
	<u>-114 796</u>	<u>-33 149</u>

Not 6 Personal

	2025	2024
Styrelsearvode	-15 500	-19 920
Lön tjänsteman	-12 697	-47 058
Utbetald semesterlön	0	-6 480
Sociala kostnader	-4 617	-8 034
Summa	<u>-32 814</u>	<u>-81 492</u>

Not 7 Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar

	2025	2024
Utdelning andra sv företag	21 900	24 660
Försäljning av värdepapper och fonder	1 745 065	0
	<u>1 766 965</u>	<u>24 660</u>

NOTER

Not 8 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 362 688	5 362 688
Inköp	4 373 019	0
Utgående anskaffningsvärden	9 735 707	5 362 688
Ingående avskrivningar	-2 971 773	-2 887 841
Årets avskrivningar	-91 221	-83 932
Utgående avskrivningar	-3 062 994	-2 971 773
Redovisat värde	6 672 713	2 390 915
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	5 248 000	5 844 000
Byggnader	17 334 000	15 104 000
	22 582 000	20 948 000

Mark ingår med 187tkr.

Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs därför inte av.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	352 765	168 665
Inköp	0	184 100
Utgående anskaffningsvärden	352 765	352 765
Ingående avskrivningar	-85 314	-65 022
Årets avskrivningar	-20 289	-20 292
Utgående avskrivningar	-105 603	-85 314
Redovisat värde	247 163	267 451

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	739 895	691 895
Inköp	28 000	48 000
Försäljningar	-767 895	0
Utgående anskaffningsvärden	0	739 895
Redovisat värde	0	739 895

Not 11 Långfristiga skulder

Kreditgivare/Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
Stadshypotek/2026-07-13 (3mån)	2,80%	0	0	2 500 000
Stadshypotek/2026-06-30 (3mån)	2,65%	2 500 000	0	2 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld		0	0	-5 000 000
		2 500 000	0	0

Under kommande år har båda lånen villkorsändringsdag, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningen har för avsikt att teckna om dessa vid villkorsändringsdagen.

*Senast kända ränta.

Not 12 Ställda säkerheter	2025-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000

NOTER

Not 13 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att öka årsavgifterna med 7% fr.o.m. 2026-01-01.

Föreningen har under 2026 anlitat Joyweek Real Estate Service Norr AB för fastighetsskötseln.

Kommande år planeras renovering av de kvarvarande sju takbalkongerna.

År 2026 övergår föreningen till att redovisa enligt K3-regelverket då detta blir obligatoriskt fr.o.m. 1 januari 2026 efter Bokföringsnämndens beslut.

Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen.

Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. M en många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16

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

Johanna Grundström
Ordförande

Peter Berglund

Mats Eriksson

Bitti Jonasson

Roland Modigh

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

Nils Lillpers
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mats Eriksson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 14:41:37 GMT+02:00
Transaktions-ID: 94c35bdb1cea4bfe820badb14764498e

Underskrift 2

Namn: Johanna Grundström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 19:44:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: 13a1e6d9245645d3a00874f19c42bcc7

Underskrift 3

Namn: Bitti Jonasson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-30 22:39:14 GMT+02:00
Transaktions-ID: d52391c165854b62a760ad2596c479af

Underskrift 4

Namn: Roland Modigh
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-03 09:49:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: aa9fd0339a4d43b9adbe46cf65b1b70d

Underskrift 5

Namn: Peter Berglund
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-03 12:58:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: 521f33244fc64c40b55f0d703cfc864b

Underskrift 6

Namn: Nils Lillpers
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-03 15:16:09 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2f677633e5ae42dca2437c67ea642755