



Välkommen till årsredovisningen för Brf Backsötan i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| STENSÖTAN 2 | 2015 | Solna |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 5 950 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 850 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Erik Hansson | Ordförande |
| Gabriel Sundström | Styrelseledamot |
| Jimmy Berglund | Styrelseledamot |
| Lidija Markovic | Styrelseledamot (avgick mars 2026) |

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två medlemmar i förening.

Revisorer

Clas Niklasson Revisor Grant Thornton

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-03. Beslut om nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-16. Beslut om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Slipning och lackering av träpartierna vid portarna
- 2024 ● Dörrstopp monterade vid varje lägenhetsdörr
- 2025 ● Stampolning
Målning av mljöstuga utvändigt
Byte av garageport

Planerade underhåll

- 2026 ● Lackering av entréernas träpanel

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Kleni AB | Städning |
| Schindler Hiss AB | Skötsel av hissar |
| SVEFAB | Teknisk förvaltning |
| Tele2 | TV/Bredband |
| Terraplants | Växter i entréerna |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med att två lån lades om amorterades 2 miljoner kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 17%.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar har skett under 2025

Övriga uppgifter

Utöver det som nämnts kring underhåll och ekonomi ovan genomförde föreningen ihop grannföreningen en städdag på våren samt en omdisponering i garaget som gav ett antal nya cykelparkeringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 5 748 357 | 5 000 548 | 4 451 745 | 4 421 869 |
| Resultat efter fin. poster | -1 231 005 | -958 489 | -1 496 990 | -718 485 |
| Soliditet (%) | 75 | 75 | 75 | 74 |
| Yttre fond | 1 121 049 | 1 018 447 | 1 225 953 | 1 050 528 |
| Taxeringsvärde | 212 931 000 | 217 502 000 | 217 502 000 | 217 502 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 864 | 745 | 638 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89,5 | 88,6 | 83,7 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 11 516 | 11 852 | 11 852 | 9 561 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 8 729 | 8 983 | 8 983 | 9 561 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 102 | 116 | 62 | 138 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 40 | 44 | 51 | 82 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 41 | 45 | 39 | 40 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 30 | 48 | 48 | 7 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 111 | 137 | 138 | 128 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,27 | 1,75 | 1,41 | 0,96 |
| Räntekänslighet (%) | 13,32 | 15,92 | 18,57 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens bokföringsmässiga förlust beror på avskrivningar som inte återspeglar faktiskt underhållsbehov. Styrelsen fokuserar på ett positivt kassaflöde och att följa underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 214 310 000 | - | - | 214 310 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 018 447 | -93 648 | 196 250 | 1 121 049 |
| Balanserat resultat | -3 345 105 | -864 843 | -196 250 | -4 406 198 |
| Årets resultat | -958 491 | 958 491 | -1 231 005 | -1 231 005 |
| Eget kapital | 211 024 851 | 0 | -1 231 005 | 209 793 846 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4209 948 |
| Årets resultat | -1 231 005 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -196 250 |
| Totalt | -5 637 203 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 63 158 |
| Balanseras i ny räkning | -5 574 045 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 786 054 | 5 000 550 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 91 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 786 054 | 5 000 640 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 007 921 | -2 489 488 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -268 053 | -254 354 |
| Personalkostnader | 10 | -231 822 | -225 904 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 774 476 | -1 774 476 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 282 272 | -4 744 222 |
| RÖRELSERESULTAT | | 503 782 | 256 419 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 245 | 20 445 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 742 033 | -1 235 354 |
| Summa finansiella poster | | -1 734 788 | -1 214 909 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 231 006 | -958 490 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 231 006 | -958 490 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 277 287 391 | 279 061 867 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 277 287 391 | 279 061 867 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 277 287 391 | 279 061 867 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 30 812 | 51 078 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 940 221 | 3 189 878 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 245 614 | 217 822 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 216 647 | 3 458 778 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 216 647 | 3 458 778 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 279 504 038 | 282 520 645 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 214 310 000 | 214 310 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 121 049 | 1 018 447 |
| Summa bundet eget kapital | | 215 431 049 | 215 328 447 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 406 198 | -3 345 105 |
| Årets resultat | | -1 231 005 | -958 491 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 637 203 | -4 303 596 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 209 793 846 | 211 024 851 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 54 520 308 | 33 530 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 54 520 308 | 33 530 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 14 000 000 | 36 990 308 |
| Leverantörsskulder | | 232 657 | 104 233 |
| Skatteskulder | | 84 330 | 90 040 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 54 166 | 52 786 |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 818 731 | 728 427 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 189 885 | 37 965 794 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 279 504 038 | 282 520 645 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 503 782 | 256 419 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 774 476 | 1 774 476 |
| | 2 278 258 | 2 030 895 |
| Erhållen ränta | 7 245 | 20 445 |
| Erlagd ränta | -1 676 368 | -1 137 065 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 609 135 | 914 275 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -7 173 | -222 828 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 148 734 | 96 437 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 750 696 | 787 884 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -2 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -2 000 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -1 249 304 | 787 884 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 143 193 | 2 355 310 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 893 889 | 3 143 193 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Backsötan i Järvastaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|---------------|
| Byggnad | 0,83 - 5,00 % |
|---------|---------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 762 242 | 4 079 832 |
| Hysesintäkter garage | 549 300 | 563 200 |
| Hysesintäkter p-plats | 19 400 | 24 600 |
| Bredband | 203 806 | 38 070 |
| Varmvatten | 177 526 | 177 960 |
| Övriga intäkter | 0 | 400 |
| Pantsättningsavgift | 18 198 | 12 462 |
| Överlåtelseavgift | 19 073 | 12 777 |
| Administrativ avgift | 1 274 | 490 |
| Andrahandsuthyrning | 13 720 | 5 551 |
| Vidarefakturerade kostnader | 21 514 | 85 206 |
| Öres- och kronutjämning | 1 | 2 |
| Summa | 5 786 054 | 5 000 550 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|----------|-----------|
| Övriga intäkter | 0 | 91 |
| Summa | 0 | 91 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 111 454 | 97 992 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 7 245 | 172 498 |
| Larm och bevakning | 10 605 | 0 |
| Städning enligt avtal | 103 359 | 95 911 |
| Städning utöver avtal | 0 | 8 696 |
| Besiktningar | 6 567 | 0 |
| Hissbesiktning | 9 461 | 9 160 |
| Brandskydd | 106 679 | 0 |
| Bevakning | 18 105 | 13 710 |
| Gårdkostnader | 382 | 838 |
| Gemensamma utrymmen | 427 230 | 130 560 |
| Serviceavtal | 221 280 | 163 086 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 23 213 | 18 789 |
| Förbrukningsmaterial | 3 135 | 59 449 |
| Summa | 1 048 714 | 770 689 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 3 981 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 3 660 | 0 |
| Källarutrymmen | 13 744 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 869 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 11 000 | 12 339 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 2 314 |
| VVS | 142 979 | 0 |
| Ventilation | 9 552 | 0 |
| Elinstallationer | 28 196 | 134 189 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0 | 4 898 |
| Hissar | 23 308 | 14 392 |
| Fasader | 3 860 | 0 |
| Fönster | 3 039 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 40 442 | 21 334 |
| Garage/parkering | 6 578 | 5 114 |
| Vattenskada | 5 668 | 1 000 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -10 920 |
| Summa | 296 876 | 184 660 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Sophantering/återvinning | 5 980 | 45 738 |
| Elinstallationer | 57 178 | 47 910 |
| Summa | 63 158 | 93 648 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| El | 356 176 | 343 486 |
| Uppvärmning | 354 470 | 352 653 |
| Vatten | 233 333 | 377 972 |
| Sophämtning/renehållning | 290 175 | 261 924 |
| Grovsopor | 0 | 9 911 |
| Summa | 1 234 154 | 1 345 946 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 102 476 | 17 002 |
| Kabel-TV | 120 999 | 22 407 |
| Bredband | 102 234 | 10 116 |
| Fastighetsskatt | 39 310 | 45 020 |
| Summa | 365 019 | 94 545 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation | 18 402 | 26 072 |
| Juridiska åtgärder | 28 094 | 0 |
| Inkassokostnader | 2 531 | 3 564 |
| Förvaltningskostnader | 240 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 21 875 | 21 281 |
| Fritids och trivselkostnader | 2 385 | 1 583 |
| Föreningskostnader | 3 288 | 488 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 114 972 | 106 836 |
| Överlåtelsekostnad | 28 812 | 16 048 |
| Pantsättningskostnad | 29 106 | 18 060 |
| Administration | 11 473 | 2 922 |
| Konsultkostnader | 6 875 | 57 500 |
| Summa | 268 053 | 254 354 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 176 400 | 171 896 |
| Arbetsgivaravgifter | 55 422 | 54 008 |
| Summa | 231 822 | 225 904 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 741 923 | 1 235 215 |
| Dröjsmålsränta | 110 | 139 |
| Summa | 1 742 033 | 1 235 354 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 294 789 122 | 294 789 122 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 294 789 122 | 294 789 122 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -15 727 255 | -13 952 779 |
| Årets avskrivning | -1 774 476 | -1 774 476 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -17 501 731 | -15 727 255 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 277 287 391 | 279 061 867 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>81 874 000</i> | <i>81 874 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 161 931 000 | 152 502 000 |
| Taxeringsvärde mark | 51 000 000 | 65 000 000 |
| Summa | 212 931 000 | 217 502 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 115 130 | 115 130 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 115 130 | 115 130 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -115 130 | -115 130 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -115 130 | -115 130 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 46 332 | 46 685 |
| Transaktionskonto | 836 291 | 2 072 893 |
| Borgo räntekonto | 1 057 598 | 1 070 300 |
| Summa | 1 940 221 | 3 189 878 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 106 698 | 79 777 |
| Förutbet försäkr premier | 87 315 | 85 014 |
| Förutbet kabel-TV | 5 604 | 7 534 |
| Förutbet bredband | 45 997 | 45 497 |
| Summa | 245 614 | 217 822 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2028-03-01 | 2,79 % | 17 030 000 | 18 030 000 |
| Handelsbanken | 2027-03-01 | 1,33 % | 19 530 000 | 19 530 000 |
| Handelsbanken | 2030-03-01 | 2,96 % | 17 960 308 | 18 960 308 |
| Handelsbanken | 2026-03-01 | 4,23 % | 14 000 000 | 14 000 000 |
| Summa | | | 68 520 308 | 70 520 308 |
| Varav kortfristig del | | | 14 000 000 | 36 990 308 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 520 308 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 536 | 529 |
| Uppl kostn el | 40 295 | 43 842 |
| Uppl kostnad Värme | 35 528 | 29 618 |
| Uppl kostn räntor | 225 222 | 159 557 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 25 870 | 12 514 |
| Förutbet hyror/avgifter | 491 280 | 482 367 |
| | -4 924 | -4 924 |
| Summa | 813 807 | 723 503 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 80 146 500 | 80 146 500 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Per 1 mars lades ett av föreningens lån om och räntan gick från 4,23% till 2,69%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Solna

Erik Hansson
Ordförande

Gabriel Sundström
Styrelseledamot

Jimmy Berglund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Clas Niklasson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 14:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 13:30

DOCUMENT ID:

BJWyYThT-x

ENVELOPE ID:

ByeZkYThpbe-BJWyYThT-x

DOCUMENT NAME:

Brf Backsötan i Järvastaden, 769627-1563 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

2f4fb9cde5ed190dfa0d82ddabc2ee29bd0c3aba95dc53

4758ba1716023fb8dd5259935fb5015ab00f12f39ea027

40323b6b5b3272defcb8678214b8680493b6

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Rickard Gabriel Olof Sund ström gabrielsundstrom@hotmail.com |  Signed Authenticated | 27.04.2026 13:47 27.04.2026 13:46 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.129.220.122 |
| 2. Erik Hansson erik.hansson4@saabgroup.com |  Signed Authenticated | 27.04.2026 13:50 27.04.2026 13:50 | eID Low | Swedish BankID IP: 188.149.194.71 |
| 3. JIMMY BERGLUND jimmy.berglund@backsot.se |  Signed Authenticated | 27.04.2026 14:12 27.04.2026 14:12 | eID Low | Swedish BankID IP: 80.216.190.127 |
| 4. CLAS HÅKAN BERTH NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com |  Signed Authenticated | 27.04.2026 14:25 27.04.2026 14:25 | eID Low | Swedish BankID IP: 194.14.78.10 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Backsötan i Järvastaden

Org.nr. 769627 - 1563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastadens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfalskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 14:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 13:30

DOCUMENT ID:

S1lb1YThaWg

ENVELOPE ID:

BJ-1tah6Wg-S1lb1YThaWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden 2025-01-01–2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

5155cb22fc0bcd6fce177d8532ee99f2e3dc9a7a250d77e

1600f5c9fd199aef951511a8e131e8c0b12398fe8bb013b

8c84108aaa1b343891d5149bea04374c5f

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. CLAS HÅKAN BERTH NIK LASSON | Signed | 27.04.2026 14:24 | eID | Swedish BankID |
| clas.niklasson@se.gt.com | Authenticated | 27.04.2026 14:24 | Low | IP: 194.14.78.10 |

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

Attachments

No attachments 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



PAeS
sealed

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