

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Backen
Org nr: 797000-0589

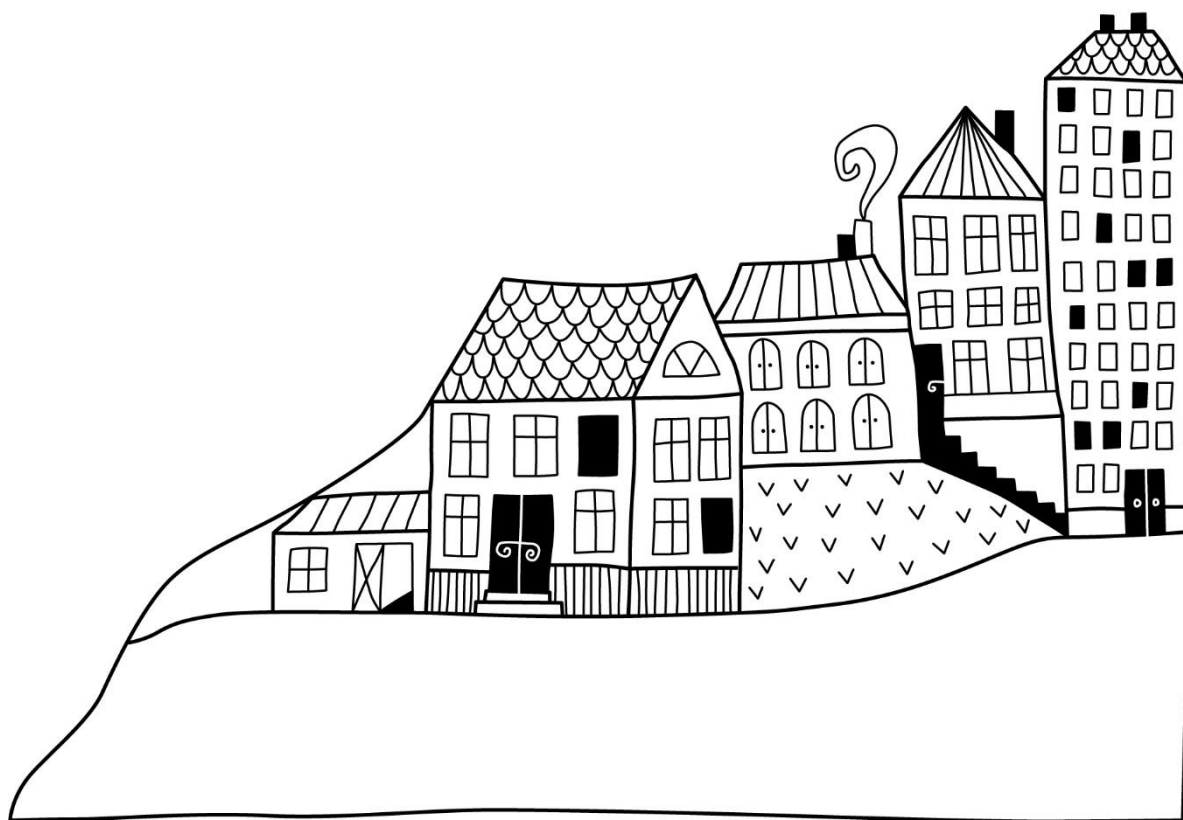


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Backen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-09-01 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-27.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst p.g.a. högre övriga rörelseintäkter och högre övriga ränteintäkter.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 663% till 500%.

I resultatet ingår avskrivningar med 31 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 225 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 14 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Timmermansgatan 32, 34 och 36 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår även.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	17
3 rum och kök	19
4 rum och kök	1
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	31
Antal p-platser	17

Bostäder	2 863 m ²
Garagelokaler	480 m ²

Årets taxeringsvärde	53 172 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 540 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 207 tkr och planerat underhåll för 223 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	208 876
Markytor	14 259

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tore Larsson	Ordförande	2026
Dennis Johansson	Sekreterare	2027
Birger Wikström	Vice ordförande	2027
David Pålsson	Ledamot	2026
Leif Pettersson	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birger Norén	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Birk Arenvall	Godkänd Revisor Förtroendevald revisor
Elisabeth Nordin-Johansson	

Valberedning

Paula Wikström, sammankallande
Tuulikki Norén

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-05-01 då den höjdes med 6,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 475 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 700	1 654	1 648	1 612	1 591
Resultat efter finansiella poster*	193	145	270	-223	316
Soliditet %*	84	89	89	87	87
Likviditet %	500	663	816	690	683
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	501	485	489	489	485
Energikostnad kr/kvm*	177	171	151	146	147
Sparande kr/kvm*	134	97	108	125	97
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	251 945	485 000	697 916	1 399 631	145 490
Disposition enl. årsstämmobeslut				145 490	−145 490
Reservering underhållsfond			250 000	−250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−223 135	223 135	
Årets resultat					193 397
Vid årets slut	251 945	485 000	724 781	1 518 256	193 397

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 545 121
Årets resultat	193 397
Årets fondreservering enligt stadgarna	−250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	223 135
Summa	1 711 653

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 711 653**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 700 186	1 654 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 012	29 871
Summa rörelseintäkter		1 910 198	1 683 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 433 561	−1 165 223
Övriga externa kostnader	Not 5	−272 177	−285 043
Personalkostnader	Not 6	−80 313	−82 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−31 320	−9 868
Summa rörelsekostnader		−1 817 371	−1 542 138
Rörelseresultat		92 827	141 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	100 570	3 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	0	−240
Summa finansiella poster		100 570	3 707
Resultat efter finansiella poster		193 397	145 490
Årets resultat		193 397	145 490

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	291 832	291 832
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	504 342	535 663
Summa materiella anläggningstillgångar		796 174	827 495
Summa anläggningstillgångar		796 174	827 495
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 984
Övriga fordringar		34 591	31 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 374	178 215
Summa kortfristiga fordringar		202 965	214 935
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 768 075	2 319 909
Summa kassa och bank		2 768 075	2 319 909
Summa omsättningstillgångar		2 971 040	2 534 844
Summa tillgångar		3 767 214	3 362 338

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	736 945	736 945
Fond för yttre underhåll	724 781	697 916
Summa bundet eget kapital	1 461 726	1 434 861
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 518 256	1 399 631
Årets resultat	193 397	145 490
Summa fritt eget kapital	1 711 653	1 545 121
Summa eget kapital	3 173 379	2 979 983
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	262 495	69 356
Skatteskulder	29 319	4 581
Övriga skulder	26 987	27 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 034	281 365
Summa kortfristiga skulder	593 835	382 356
Summa eget kapital och skulder	3 767 214	3 362 338

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	92 827	141 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	31 320	9 868
	124 147	151 651
Erhållen ränta	106 498	3 947
Erlagd ränta		-240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 645	155 358
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 042	-62 592
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	211 479	31 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 166	124 522
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-514 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-514 854
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	448 166	-390 331
Likvida medel vid årets början	2 319 909	2 710 241
Likvida medel vid årets slut	2 768 075	2 319 909

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Maskiner	Linjär	Fullt avskriven
Inventarier	Linjär	10 år
Installationer	Linjär	10-20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 360 300	1 303 788
Hyror, lokaler	6 420	6 420
Hyror, garage	114 300	111 600
Hyror, p-platser	40 800	40 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	–900	–900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	–4 800	300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	–2 000	–2 800
Elavgifter	74 942	84 625
Övriga ersättningar	18 961	19 486
Fakturerade kostnader	92 163	90 735
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	–4
Summa nettoomsättning	1 700 186	1 654 050

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	197 868	29 871
Försäkringsersättningar	12 144	0
Summa övriga rörelseintäkter	210 012	29 871

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	–223 135	–167 761
Reparationer	–206 955	–79 984
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–106 748	–73 820
Försäkringspremier	–42 639	–41 823
Kabel- och digital-TV	–134 060	–132 826
Systematiskt brandskyddsarbete	0	–4 028
Serviceavtal	–16 565	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	–1 188
Snö- och halkbekämpning	–10 349	0
Förbrukningsinventarier	–13 538	–15 142
Vatten	–136 725	–125 395
Fastighetsel	–184 043	–171 844
Uppvärmning	–272 090	–275 750
Sophantering och återvinning	–85 589	–73 426
Förvaltningsarvode drift	–1 125	–2 237
Summa driftskostnader	–1 433 561	–1 165 223

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-240 359	-231 266
IT-kostnader	-3 906	-4 539
Övriga riskkostnader	0	-18 791
Arvode, yrkesrevisorer	-1 875	-1 875
Övriga förvaltningskostnader	-6 844	-9 085
Kreditupplysningar	-1 117	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 054	-9 621
Kontorsmateriel	-1 683	-6 025
Bankkostnader	-3 540	-3 774
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-272 177	-285 043

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 050	-56 800
Sammanträdesarvoden	-4 500	-5 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-150	-700
Sociala kostnader	-10 613	-14 554
Summa personalkostnader	-80 313	-82 004

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Installationer	-31 320	-9 868
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-31 320	-9 868

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	99 981	674
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	2 678
Övriga ränteintäkter	397	596
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	100 570	3 947

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga finansiella kostnader	0	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	0	-240

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 884 774	6 884 774
Mark	291 832	291 832
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 176 606	7 176 606

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 884 774	-6 884 774
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 884 774	-6 884 774

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	291 832	291 832

Taxeringsvärden

Bostäder	50 600 000	49 000 000
Lokaler	2 572 000	540 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>36 572 000</i>	<i>31 540 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 600 000</i>	<i>18 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner	75 000	75 000
Inventarier och verktyg	60 321	60 321
Installationer	570 630	55 776
	705 951	191 097
Årets anskaffningar		
Installationer	0	514 854
	0	514 854
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	705 951	705 951
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-75 000	-75 000
Inventarier och verktyg	-60 321	-60 321
Installationer	-34 967	-25 099
	-170 288	-160 420
Årets avskrivningar		
Installationer	-31 320	-9 868
	-31 320	-9 868
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-60 321	-60 321
Maskiner	-75 000	-75 000
Installationer	-66 288	-34 967
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-201 609	-170 288
Restvärde enligt plan vid årets slut	504 342	535 663
Varav		
Installationer	504 342	535 663

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	1 335	1 975
Bankmedel	1 660 167	1 545 008
Transaktionskonto	1 106 573	772 927
Summa kassa och bank	2 768 075	2 319 909

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tore Larsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Dennis Johansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birger Wikström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Leif Pettersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

David Pålsson,

Vår revisionsberättelse har avlämnats

Elisabeth Nordin-Johansson
Förtroendevald revisor

Birk Arenvall
Godkänd revisor

