

Årsredovisning

BRF Bäckén i Stockholm

702000-3104

2025



Styrelsen för BRF Bäckén i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mässen 14	1948	Stockholm
Mässen 15	1950	Stockholm

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Brf Bäckén i Stockholm är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1948-1950 och består av 2 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 16208 kvadratmeter, varav 13079 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3029 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 176 lägenheter och 36 lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1rok	2 rok	3 rok	4 rok	≥5 rok
24	50	59	28	15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastigheternas värde över tiden.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio AB och Skellefteå Kraft AB
Städ	Amadeus Städenergi AB
Hissar	Motum AB
Ventilation	Ventdoc AB
Sophantering	Stockholm vatten och avlopp
Återvinning	Casab City Avfallsservice AB
Bredband	Bredband2
Trädgårdsskötsel	Stadsträdgården Winblad AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Inpasseringssystem etc	Säkra Fastigheter AB

Utfört underhåll

År

Anlagt nytt återvinningsrum och återöppnat tvättstuga 3	2025
Nya nödtelefoner i samtliga hissar	2025
Nya rökluckor Mässen 14	2025
Stamspolning	2025
Sotning och brandskyddskontroll	2025
Nya tvättmaskiner i Mässen 15	2025
Renovering av ytterdörrar Mässen 14 samt parkbänkar	2025
Renovering av stenläggning i trädgård vid Mässen 15	2025
Bytt tre fläktar Mässen 14	2025
Imkanalrensning Mässen 14	2025
OVK Mässen 15	2025
Sanerat och brandsäkrat fd. soprum	2025
Byte av undercentral	2024
Renovering av karmbottenplåtar Mässen 15	2024
Nya tvättmaskiner i Mässen 14	2024
Nytt system för sophantering	2023 - 2024
Byte av ventiler och termostater	2022 - 2023
Upprustning av föreningens marker	2022 - 2023
Nya tvättmaskiner	2022 - 2023
Ny utrustning i undercentralen för värme och vatten	2021
Införande av värmereglering	2021
Stamspolning och radonmätning	2021
Nya tvättmaskiner och torkskåp	2020
Kärlskåp för hushållssopor utanför Artillerigatan 74 och 76	2019
Digitala trapphustavlor	2019
Renovering av trappuppgångar	2018 - 2019
Nya ventilationsfläktar Mässen 14	2017
Renovering kungsbalkonger Mässen 14	2017
Fönsterrenovering	2015 - 2017
Fasadrenovering Mässen 15	2014
Fasadrenovering och omläggning tak Mässen 14	2013
Installation av fiber till lägenheter och lokaler	2012
Elektroniskt entré- och passersystem installerat	2011
Renovering samtliga hissar (nya motorer och korgar)	2009 - 2011
Omläggning tak Mässen 15	2005
Stambyte och byte av elkablar till lägenheter Mässen 15	2002
Fönsterrenovering	1999
Renovering av balkonger	1998
Trapphus ommålade	1997
Stambyte och byte av elkablar till lägenheter Mässen 14	1995

Planerat underhåll

Renovering av ytterdörrar Mässen 15 samt garagedörrar	2026
Två nya tvättmaskiner Mässen 14 och Mässen 15	2026
Anlägga cykelrum i fd. garaget Artillerigatan	2026
Åtgärder för taksäkerhet	2026
Armaturer på vindarna	2026
Renovering av golv i källargångar	2026-2027
Genomgång skyddsrum	2026-2027
Fönsterrenovering Armfeltsgatans sydsida	2027
Fönsterrenovering Artillerigatans ostsida	2027

Övrig verksamhetsinformation

Ett årligt informationsmöte, öppet för alla medlemmar, hölls den 9 december. Föreningens hemsida (www.brbacken.com) har utvecklats och uppdaterats löpande med aktuell information. På den finns, förutom boendeinformation, även information för mäklare, banker och lägenhetsspekulanter. Portanslag (digitala informationstavlor) uppger brådskande information till boende och lokalhyresgäster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tillsammans med SBC framgångsrikt drivit frågan om ett nytt beräknings sätt för moms. Det ledde till att vi redan år 2024 erhöll återvunnen moms om 319 364 kr för åren 2017-2018. Under 2025 har vi erhållit ytterligare restitutioner om totalt 1 502 770 kronor för åren 2019-2023. Processen har samtidigt kostat oss ca 440 000 kronor. Vi kommer under år 2026 att begära omprövning även för åren 2024 och 2025.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott på 911 937 kronor efter avskrivningar. Avskrivningar uppgår till 2 027 784 kr vilket likviditetsmässigt ger ett överskott på 2 939 721 kronor.

Årsavgifter och lokaler

Föreningen får intäkter genom medlemmarnas årsavgifter och uthyrning av lokaler. Intäkter från årsavgifter under 2025 uppgick till totalt ca 5 691 438 kr. Årsavgiften, som varit oförändrad åren 2017-2024 höjdes med 5 % från och med 2025-01-01 på grund av ökade kostnader.

Föreningens båda fastigheter innehåller 36 st lokaler för uthyrning. Hyresintäkterna från dessa, samt för upplåtna garageplatser och övriga mindre intäkter såsom uthyrning av gemensamhetslokal, uppgick under året till ca 4 935 027 kr. Styrelsen sköter själv uthyrningen av föreningens lokaler och handhar kontakten med externa hyresgäster.

Lån och räntor

Föreningen amorterade 1 000 000 kr under 2025 vilket innebar en sänkning av total låneskuld per den 31 december 2025 till 37 000 000 kr. Lånen är hos SEB och består av tre delar: 23 000 000 kr i ett bundet lån med en ränta på 2,50% (omsättning juni 2029), 12 000 000 kr i ett bundet lån med en ränta på 2,51% (omsättning juni 2027) och 2 000 000 kr med rörlig STIBOR 7 ränta. Räntekostnaderna för lånen minskade till följd av omförhandling med ca 36 000 kronor under året jämfört med 2024. Ränteintäkterna ökade samtidigt med 71 000 kr.

Styrelsearvoden

Arvoden till ordinarie ledamöter uppgår till 4 prisbasbelopp (prisbasbelopp 2025 = 58 800 kr) per år att fördela mellan sig. Suppleant ersätts med 3 % av ett prisbasbelopp per beviljat styrelsemöte. Därutöver kan styrelsemedlemmar erhålla 250 kr per timme för arbete utöver normalt styrelsearbete. Arvoden beräknas för perioden mellan ordinarie föreningsstämma för ett år och ordinarie föreningsstämma efterföljande år.

Sammanfattande kommentarer

Föreningen har en god ekonomi och relativt låg belåning per kvadratmeter. För 2025 innebar det för föreningens medlemmar att:

- Avgifterna till föreningen höjdes med 5% (senaste höjning 2016)
- Lån har amorteras med 1 000 000 kr
- Likviditeten mycket god under hela året.
- Underhåll och renovering av fastigheten har fortsatt enligt plan.

Totala kostnaderna steg med cirka en miljon under år 2025. Denna summa utgörs dels av arvoden om ca 440 tkr till SBC med anledning av omprövningen av moms för åren 2017-2023, dels av utrangeringar av anläggningstillgångar om cirka 460 tkr samt allmänna kostnadsökningar.

Likviditeten är fortsatt mycket god för att kunna genomföra planerat underhåll och planerade investeringar för 2026.

Fastigheter

Hissar

Samtliga hissar har utrustats med nya nödtelefoner.

Tvättstugor

För att få ner energi- och vattenförbrukning installerades flera nya tvättmaskiner i Mässen 15. En ny tvättstuga, nummer 3, anlades i Mässen 14.

Ytterdörrar

Föreningen genomförde renovering och målning av ytterdörrarna på Mässen 14 samt av handtag på Mässen 15.

Lokaler

Rengöring och renovering av våra före detta soprum som ett led i att de ska kunna hyras ut.

Brandskydd och sotning

Nya rökluckor har monterats i Mässen 14.

Brandskyddskontroll och sotning har genomförts i Mässen 14 och 15.

Sanering och brandsäkring har skett av fastighetens fd. soprum.

Ventilation, avlopp och avfall

Stampolning har skett i fastigheterna Mässen 14 och 15.

Nytt återvinningsrum har anlagts i ett av garagen.

Nya fläktar har monterats i delar av Mässen 14 och imkanaler har rensats.

Trädgård

Gången i trädgården söder om Armfeltsgatan gjordes helt om med grundlig grävning, ny stensättning och samtidigt renoverades bänkarna.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Besiktningar och kontroller av ventilationssystemet görs regelbundet som del i fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten. OVK dvs Obligatorisk Ventilations Kontroll, gjordes för Mässen 15 under 2025. Under 2025 har även åtgärdats fel och brister för Mässen 14 efter OVK 2024. Under 2026 kommer detta avslutas och OVK genomförs i vissa lokaler.

Energideklaration görs vart 10:e år, nästa genomförs enligt tidplan under 2029

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 176 st.

Antalet medlemmar vid årets start 246
Antalet medlemmar vid årets slut 247

Under 2025 beviljade styrelsen 6 andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Stefan Nacksten	Ordförande		
Ing-Marie Andreasson Gren	Ledamot	avgick	2025-05-20
Lisen Almgren	Ledamot		
Urban Öberg	Ledamot		
Pauline von Troil	Ledamot		
Elisabeth Forsberg	Ledamot	tillträdde	2025-05-20, tidigare suppleant
Christian Ramel	Suppleant	tillträdde	2025-05-20
Ann-Sofie Fredman	Suppleant	tillträdde	2025-05-20

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 23 st protokollförda sammanträden under 2025.

Revisorer

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	BDO Mälardalen
Johan Björclin	Internrevisor	Föreningens revisor

Valberedning

Kalle Skybrant, sammankallande
Hans Dyhrfort
Tord Elwendal

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 626	10 304	10 032	9 234	9 630
Resultat efter finansiella poster	912	411	57	-67	46
Soliditet (%)	14,1	12,2	11,0	11,0	12,0
Årsavgift per bostadsrättsyta (kr/kvm)	435	414	414	0	0
Skuldsättning per bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 829	2 905	3 008	3 039	3 056
Skuldsättning per totalyta (kr/kvm)	2 283	2 345	2 428	2 452	2 492
Sparande per kvm (kr/kvm)	125	148	122	128	156
Räntekänslighet (%)	6,5	7,0	7,2	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	167	170	164	188	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	46,7	50,9	53,3	0,0	0,0

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Skuldsättning per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter plus planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsavgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre UH	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	341 295	4 831 088	6 104 383	-5 728 301	410 541	5 959 006
Disp av föregående års res				410 541	-410 541	0
Förändring under året		-42 087		42 087		0
Årets resultat					911 937	911 937
Belopp vid årets utgång	341 295	4 789 001	6 104 383	-5 275 673	911 937	6 870 943

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 275 673
reservering fond för yttre underhåll	-180 000
årets vinst	911 937
	-4 543 736

behandlas så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	153 095
i ny räkning överföres	-4 696 831
	-4 543 736

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	10 626 465	10 303 972
Övriga rörelseintäkter	3	1 555 498	351 446
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 181 963	10 655 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 000 522	-4 976 666
Fastighetskostnader	5	-2 216 821	-1 836 803
Övriga externa kostnader	6	-824 624	-416 110
Personalkostnader	7	-532 569	-253 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 027 784	-1 985 429
Summa rörelsekostnader		-10 602 320	-9 468 855
Rörelseresultat		1 579 643	1 186 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161 655	90 067
Räntekostnader och liknande resultatposter		-829 361	-866 089
Summa finansiella poster		-667 706	-776 022
Resultat efter finansiella poster		911 937	410 541
Resultat före skatt		911 937	410 541
Årets resultat		911 937	410 541

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	36 532 086	38 578 583
Markanläggningar	9	1 213 276	376 939
Maskiner och inventarier	10	752 244	559 958
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 497 606	39 515 480

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 498 106	39 515 980

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 476 240	1 732 027
Övriga fordringar		1 513 578	882 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		429 654	968 648
Summa kortfristiga fordringar		3 419 472	3 582 919

Kassa och bank

Kassa och bank		6 771 209	5 756 592
Summa kassa och bank		6 771 209	5 756 592
Summa omsättningstillgångar		10 190 681	9 339 511

SUMMA TILLGÅNGAR

48 688 787 48 855 491

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 445 678	6 445 678
Fond för yttre underhåll		4 789 001	4 831 088
Summa bundet eget kapital		11 234 679	11 276 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 275 673	-5 728 301
Årets resultat		911 937	410 541
Summa fritt eget kapital		-4 363 736	-5 317 760
Summa eget kapital		6 870 943	5 959 006
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	35 000 000	0
Övriga skulder		565 025	565 025
Summa långfristiga skulder		35 565 025	565 025
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 000 000	38 000 000
Leverantörsskulder		371 710	538 903
Skatteskulder		-27 198	88 927
Övriga skulder		491 752	504 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 416 555	3 199 603
Summa kortfristiga skulder		6 252 819	42 331 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 688 787	48 855 491

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 579 643	1 186 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 027 784	1 985 429
Erhållen ränta	161 655	90 067
Erlagd ränta	-829 361	-866 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 939 721	2 395 969
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	260 735	977 508
Förändring av kortfristiga fordringar	-97 288	180 673
Förändring av leverantörsskulder	-167 193	-78 603
Förändring av kortfristiga skulder	88 554	-592 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 024 529	2 883 041
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 009 912	-1 897 386
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 009 912	-1 897 386
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 345 000
Deposition	0	565 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-779 975
Årets kassaflöde	1 014 617	205 680
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 756 592	5 550 912
Likvida medel vid årets slut	6 771 209	5 756 592

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Bäckén i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 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	1,94 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Markanläggningar	3,3 - 20 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 691 438	5 420 414
Hyror lokaler	4 525 235	4 475 102
Garageplats	140 967	101 992
P-plats	600	600
Fast.skatt	111 916	145 403
Värme/el/vatten	149 589	159 034
Gemensamhetslokal	5 100	1 500
Öresutjämning	0	-73
Faktureringsavgifter	1 620	0
	10 626 465	10 303 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Pant-/överlåtelseavgift	31 168	28 945
Omprövning moms 2017-2018	1 502 770	319 364
Övriga intäkter	0	3 137
Ersättning andrahandsuthyrning	21 560	0
	1 555 498	351 446

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Kabel-tv	-262 684	-257 575
Bredband	-126 339	-127 327
F-skötsel	-711 877	-877 570
F-skötsel gård	-133 152	-178 212
El	-431 955	-396 867
Värme	-1 777 153	-1 923 625
Vatten och avlopp	-504 181	-427 129
Sophämtning	-336 250	-535 672
Källsortering	-46 420	-62 022
Städning	-231 982	-190 666
Årets utrangeringar	-438 529	0
	-5 000 522	-4 976 665

Not 5 Fastighetskostnader

	2025	2024
Hiss	-116 140	-186 697
Ventilation	-267 544	-222 087
Brandskydd	-170 969	-9 300
Bevakning	-33 102	-14 852
Myndighetstillsyn	-5 065	-11 225
Markytor/gård	-22 519	-96 273
Förskola	-6 875	-25 320
Tvättstuga	-116 821	-21 592
Trapphus/entré	-17 033	-16 230
Sophantering	-41 945	-30 190
Dörrar/lås/porttele	-228 297	-79 861
VVS	-144 961	-61 982
Elinstallationer	-10 890	-17 974
Övriga reparationer	-59 617	-14 842
Tak	0	-14 412
Vattenskada	0	-8 579
Övriga kostnader	-35 243	-45 324
Fastighetsförsäkring	-193 649	-176 860
Självrisk	0	-53 963
Fastighetsskatt	-625 234	-654 260
Snöröjning	-40 940	-48 267
Utvändigt	0	-26 713
Besiktningar	-79 977	0
	-2 216 821	-1 836 803

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-54 796	-77 018
Fastighetsförvaltning enl avtal	-150 937	-169 887
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-69 413	-87 309
Rådgivning	-459 828	-25 844
Kontorsmaterial	-3 536	-1 849
Föreningsavgift	-19 922	-7 383
Telekommunikation	-31 967	-21 294
Bankkostnader	-8 002	-7 374
Övriga externa kostnader	-3 280	-2 317
Föreningskostnader	-2 787	-10 689
Tidningar	-1 523	-4 412
IT-tjänster	-2 491	-732
Advokat- och rättegångskostnader	-15 962	0
Porto	-180	0
	-824 624	-416 108

Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	-390 093	-210 000
Arbetsgivaravgifter	-136 226	-43 847
Styrelsearvoden	-6 250	0
	-532 569	-253 847

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början byggnad	77 223 094	75 459 861
Nyanskaffning	479 521	1 763 233
Utrangering	-528 944	0
Omklassificering	-546 104	0
Mark	1 589 000	1 589 000
	78 216 567	78 812 094
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående	-40 233 511	-38 473 001
Årets avskrivningar	-1 799 494	-1 760 510
Omklassificering	198 571	0
Utrangering	149 954	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 684 480	-40 233 511
Planeligt restvärde vid årets slut	36 532 087	38 578 583
Taxeringsvärde		
Byggnad	240 800 000	200 600 000
Mark	462 381 000	497 138 000
	703 181 000	697 738 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	671 000 000	661 000 000
Lokaler	32 181 000	36 738 000
	703 181 000	697 738 000

Not 9 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	435 931	149 772
Nyanskaffningar	552 723	286 159
Omklassificering	546 104	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 534 758	435 931
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-58 992	-11 790
Årets avskrivning	-63 918	-47 202
Omklassificering	-198 571	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-321 481	-58 992
Planenligt restvärde vid årets slut	1 213 277	376 939

Not 10 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 377 688	1 243 535
Nyanskaffningar	416 196	134 153
Utrangering	-210 404	0
	1 583 480	1 377 688
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående	-817 729	-640 012
Årets avskrivningar	-164 372	-177 717
Utrangering	150 865	0
Utgående avskrivningar	-831 236	-817 729
Planenligt restvärde vid årets slut	752 244	559 959

Not 11 Pågående projekt

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	286 159
0	0	0
0	0	-286 159
Vid årets slut	0	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
SEB	2,26	2026-08-28	2 000 000	3 000 000
SEB	2,51	2027-05-28	12 000 000	12 000 000
SEB	2,50	2029-06-28	23 000 000	23 000 000
			37 000 000	38 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 000 000	38 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 000 000 kr.

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 692 525	46 692 525
	46 692 525	46 692 525

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Datum när årsredovisningen beslutades:
2026-04-17

Stockholm

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Nacksten
Ordförande

Elisabeth Forsberg

Lisen Almgren

Urban Öberg

Pauline von Troil

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Johan Björlin
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 09:52

SENT BY OWNER:

Caroline Jonsson • 24.04.2026 15:52

DOCUMENT ID:

SygbnHetp-e

ENVELOPE ID:

Bkb2SxFaWl-SygbnHetp-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Bäckén 2025.pdf

21 pages

SHA-512:

0fb3b4b4b34a7e0a8ddccf98c890b35215ea8cf0f34213d
aa5bf669372d3b4141f668165bffe2d1c3ec9331838873
d6fff0f80140bc28124b9a24e9909c0b7f

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. Lisen Anna Maria Elisabet Almgren kontakt@lisenalmgren.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:10 24.04.2026 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/18) IP: 88.129.230.37
2. Charlotte Pauline von Troil Bärstad paulinevontroil@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:41 24.04.2026 17:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/17) IP: 80.217.23.171
3. STEFAN NACKSTEN nac.sthlm@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:45 24.04.2026 17:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/10) IP: 88.129.230.124
4. Jeanne Elisabeth Sarfati Forsberg liza.forsberg@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:50 24.04.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/20) IP: 88.129.230.187
5. Per Urban Johannes Öberg urban.oberg@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 19:52 24.04.2026 19:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/10) IP: 88.129.230.94
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 19:58 24.04.2026 19:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26
7. JOHAN BJÖRLIN johan.bjorlin@telia.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:52 28.04.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/28) IP: 188.151.195.45

* 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



PADES
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