

Årsredovisning för  
**BRF Backen nr 3**  
716417-6583

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Backen nr 3, 716417-6583, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Om föreningen

Föreningen

- Förening är en äkta bostadsrättsförening.
- Föreningen innehar marken med äganderätt.
- Föreningens fastigheter ingår i Samfällighetsföreningen Björnen.
- Föreningen har en underhållsplan.

Bostäderna färdigställdes 1981 och Bostadsrättsföreningen Backen nr 3 bildades 1982. Föreningen består av 29 lägenheter av varierande typ och storlek till en sammanlagd yta av 2 207 kvm. Bostäderna är centralt belägna i omtäckta området Grossgärdet - nära all tänkbar service såsom butiker, sjukhus, apotek, busshållplatser o dyl.

I flerfamiljshus med adress Kungsgatan 3, 5 och 7 finns sex lägenheter om tre rum och kök samt sex lägenheter i markplan om två rum och kök. Vid Sveagatan 63 - 73 finns 12 lägenheter om två rum och kök, alla med egen ingång samt vid Sveagatan 17 - 25 finns fem tvåvåningsradhus på 118 kvm vardera. Till samtliga lägenheter finns vardera en biluppställningsplats med motorvärmarruttag - 11 st i garage samt 18 st utomhus

Bostadsrättsföreningen äger marken, fastigheten Björnen 47, som bostäderna inklusive uteplatserna är byggda på. Markområdena runt fastigheterna ingår tillsammans med 18 egnahemsägare vid Sveagatan 27 - 61 i Samfällighetsföreningen Björnen, som ansvarar för garage, biluppställningsplatser, gräsklippning, snöröjning, sandning o dyl.

Brf Backen nr 3 är försäkrad i Trygg Hansa och har även kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring i samma försäkringsbolag.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, som är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Styrelsen får där hjälp med stöd och rådgivning samt att samtliga bostadsrättsägare fyra gången om året får tidningen Din bostadsrätt.

#### **Styrelsen**

**Styrelsen har under verksamhetsåret 2025 fram till ordinarie stämma den 29 april 2025 bestått av :**

#### **Ordinarie ledamöter**

Marita Bylin  
Britt-Marie Lindström  
Dennis Jansson

#### **Ersättare**

Ove Lönndahl  
Patrik Karlsson

#### **Valberedning**

Lena Hansson  
Monica Lönndahl

#### **Ersättare för valberedning**

Jeanette Molin

**Från stämman den 29 april 2025 har styrelsen bestått av**

**Ordinarie ledamöter**

Christer Modin  
Britt-Marie Lindström  
Dennis Jansson  
Sten Hansson  
Jens Bengtsson

**Ersättare**

Ove Lönndahl  
Adam Eriksson

**Revisorer**

Camilla Lundberg  
Annette Edoff

**Valberedning**

Lena Hansson  
Marianne Modin

**Ersättare för valberedning**

Monica Lönndahl

**FÖRENINGSTÄMMOR**

Ordinarie stämma hölls i Folkets Hus i Norrtälje den 29 april 2025 i närvaro av 14 medlemmar, varav 11 röstberättigade samt 6 fullmakter.

**STYRELSEMÖTEN**

Styrelsen har haft 6 protokollförda styrelsemöten samt konstituerande möte och vid behov underhandskontakter.

**UNDERHÅLL**

Vi kommer att göra en ny besiktning/genomgång av samtliga fönster under våren. Utifrån besiktningresultatet planerar vi sedan in utbyten/renovering av fönster. Detta arbete kommer sedan att utföras löpande under året.

**BESLUTAD AVGIFTSHÖJNING**

Under hösten beslutades att fr om den 1 januari 2026 höja månadsavgiften med 4% på grundavgiften. Bakgrunden till beslutet är att föreningen behöver säkerställa en hållbar ekonomi. Genom att successivt anpassa avgiften så kan vi ta höjd för framtida kostnader kopplade till reparationer, underhåll och förbättringar av våra fastigheter.

**ÖVERLÅTELSE**

Under verksamhetsåret året har en 3-rumslägenhet på Kungsgatan sålts samt en 2-rumslägenhet överlåtits genom arv.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 582 526	1 587 539	1 405 038	1 402 019
Resultat efter finansiella poster	81 934	-181 464	-280 526	54 765
Soliditet, %	16	15	16	18
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	717	718	636	
Skuldsättning per kvm	4 176	4 221	4 266	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 176	4 221	4 266	
Sparande per kvm	125	87	14	
Räntekänslighet	6	6	7	
Energikostnad per kvm	-		4	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023 och framåt.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	372 000	724 790	600 783
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		162 110	-162 110
Årets resultat			81 934
<b>Vid årets slut</b>	<b>372 000</b>	<b>886 900</b>	<b>520 607</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 520 607 kr, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	438 673
årets resultat	81 934
<b>Totalt</b>	<b>520 607</b>
disponeras för	
avsättning till yttre fond	165 015
balanseras i ny räkning	355 592
<b>Summa</b>	<b>520 607</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 582 526	1 587 539
Övriga rörelseintäkter		5 843	3 342
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 588 369</b>	<b>1 590 881</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga rörelsekostnader	3	-1 023 701	-1 192 700
Personalkostnader	4	-71 586	-75 021
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-129 215	-129 215
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 224 502</b>	<b>-1 396 936</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>363 867</b>	<b>193 945</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 750	58 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-303 683	-433 970
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-281 933</b>	<b>-375 409</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>81 934</b>	<b>-181 464</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>81 934</b>	<b>-181 464</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>81 934</b>	<b>-181 464</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	9 590 874	9 715 912
Inventarier, verktyg och installationer	7	696	4 873
Summa materiella anläggningstillgångar		9 591 570	9 720 785
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 591 570	9 720 785
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 848	10 891
Summa kortfristiga fordringar		12 848	10 891
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 553 891	1 437 492
Summa kassa och bank		1 553 891	1 437 492
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 566 739	1 448 383
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 158 309	11 169 168

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		372 000	372 000
Yttre fond		886 900	724 790
Summa bundet eget kapital		1 258 900	1 096 790
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		438 673	782 247
Årets resultat		81 934	-181 464
Summa fritt eget kapital		520 607	600 783
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 779 507</b>	<b>1 697 573</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	9 215 738
Summa långfristiga skulder		-	9 215 738
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 215 738	100 000
Förskott från kunder		129 773	121 688
Leverantörsskulder		6 197	7 972
Skatteskulder		16 772	12 146
Övriga skulder		10 322	5 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	8 925
Summa kortfristiga skulder		9 378 802	255 857
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 158 309</b>	<b>11 169 168</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	363 867	193 946
Avskrivningar	129 215	129 215
	493 082	323 161
Erhållen ränta	21 750	58 561
Erlagd ränta	-303 683	-433 971
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>211 149</b>	<b>-52 249</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 957	-10 891
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	7 207	15 282
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>216 399</b>	<b>-47 858</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>116 399</b>	<b>-147 858</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 437 492</b>	<b>1 585 350</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 553 891</b>	<b>1 437 492</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	10

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

#### Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

#### Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgift bostäder	1 468 511	1 468 511
Kabel-TV	57 420	57 420
Vattenintäkter	55 588	59 591
Pantsättning- och överlåtelseavgift	1 007	2 017
<b>Summa</b>	<b>1 582 526</b>	<b>1 587 539</b>

I Årsavgiften ingår boende. El, vatten och kabel-TV debiteras ut till medlemmen.

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Redovisningstjänster	51 940	50 184
Renhållning	42 537	38 358
Reparationer	69 914	249 729
Omkostnader	21 912	36 337
Försäkringar	122 497	118 360
Fastighetsavgift	131 502	124 335
Samfälligheten	581 251	570 673
Övriga kostnader	2 148	4 724
<b>Summa</b>	<b>1 023 701</b>	<b>1 192 700</b>

## Not 4 Personal

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar	42 450	45 600
Styrelsearvoden	18 850	21 710
Sociala kostnader	10 286	7 711
<b>Summa</b>	<b>71 586</b>	<b>75 021</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	303 683	433 970
<b>Summa</b>	<b>303 683</b>	<b>433 970</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 746 412	12 746 412
	12 746 412	12 746 412
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 030 500	-2 905 462
-Årets avskrivning enligt plan	-125 038	-125 038
	-3 155 538	-3 030 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 590 874</b>	<b>9 715 912</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 775	41 775
Vid årets slut	41 775	41 775
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-36 902	-32 725
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 177	-4 177
Vid årets slut	-41 079	-36 902
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>696</b>	<b>4 873</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	9 215 738
	<b>9 215 738</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

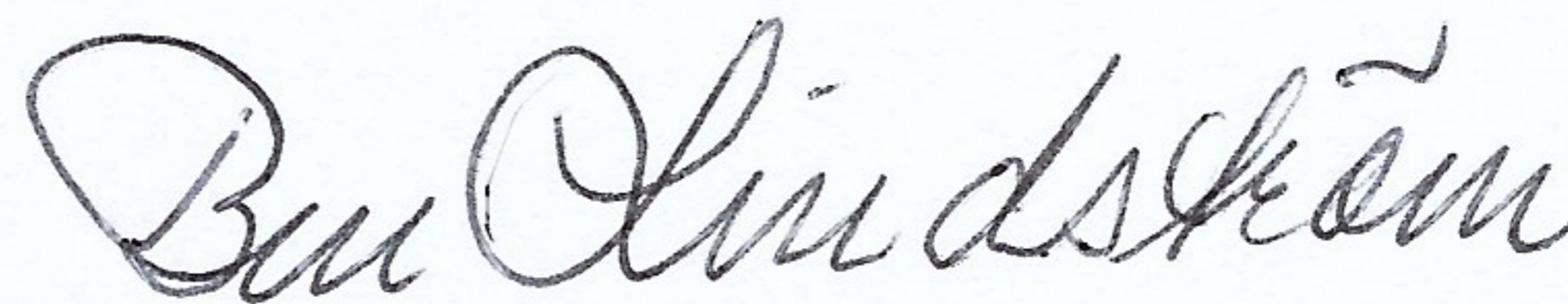
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 478 000	11 478 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 478 000</b>	<b>11 478 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-  
Norrtälje



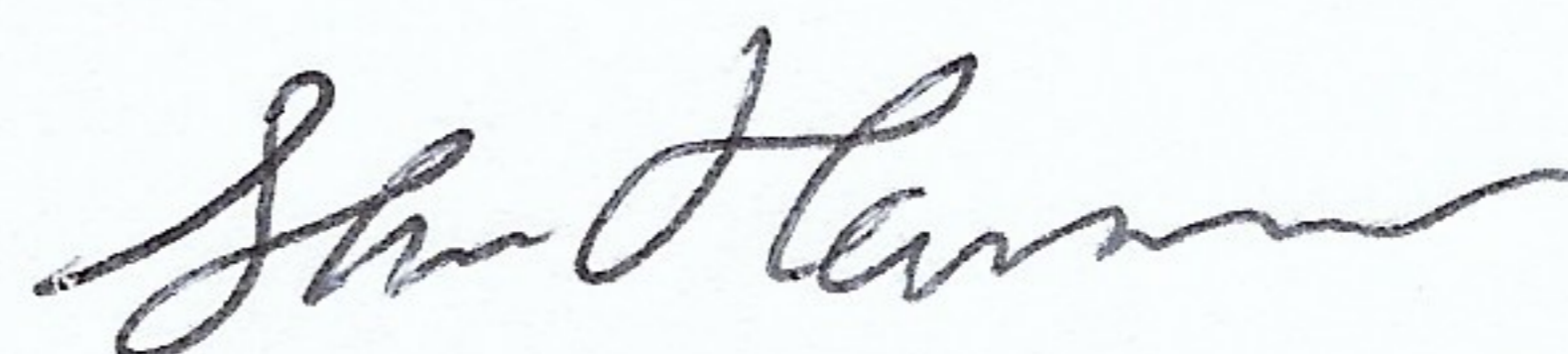
Christer Modin  
Ledamot



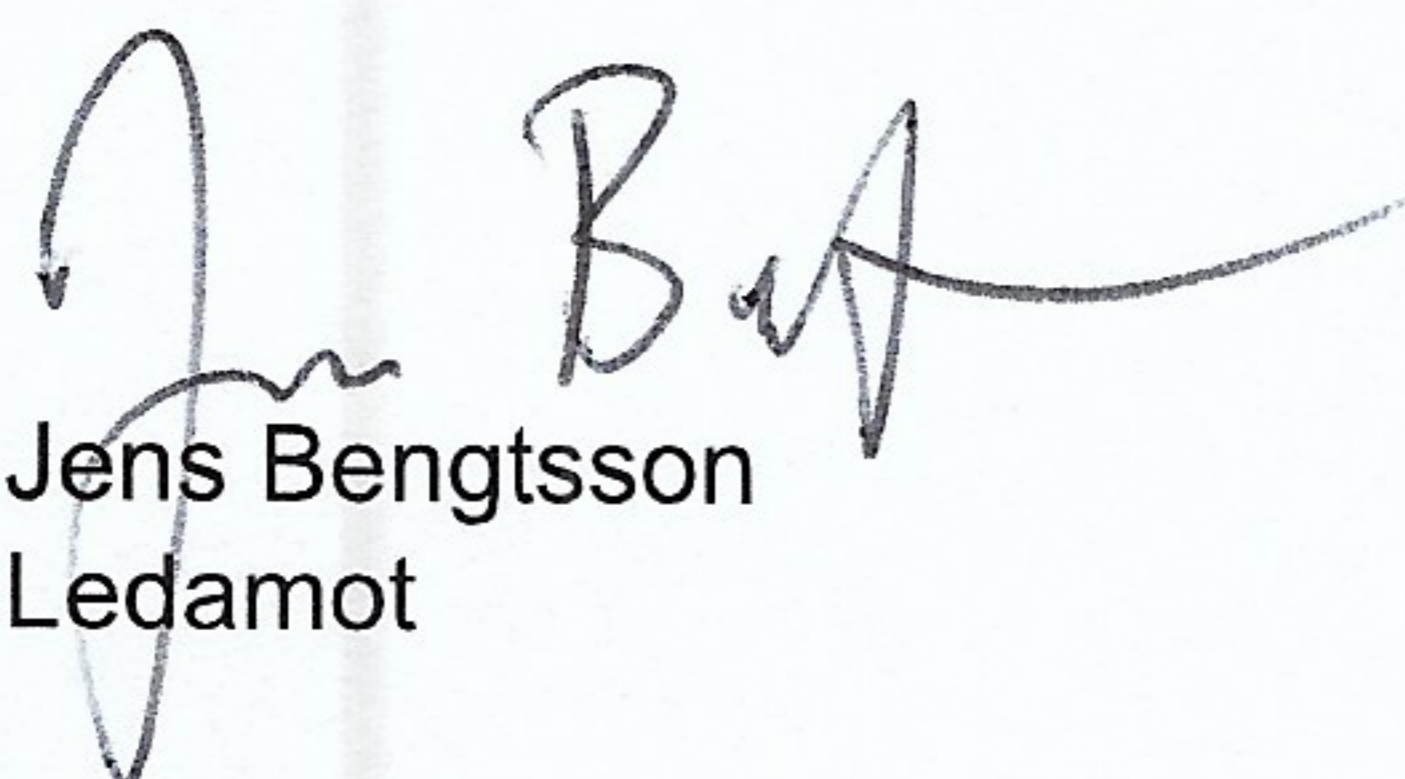
Britt-Marie Lindström  
Ledamot



Dennis Jansson  
Ledamot

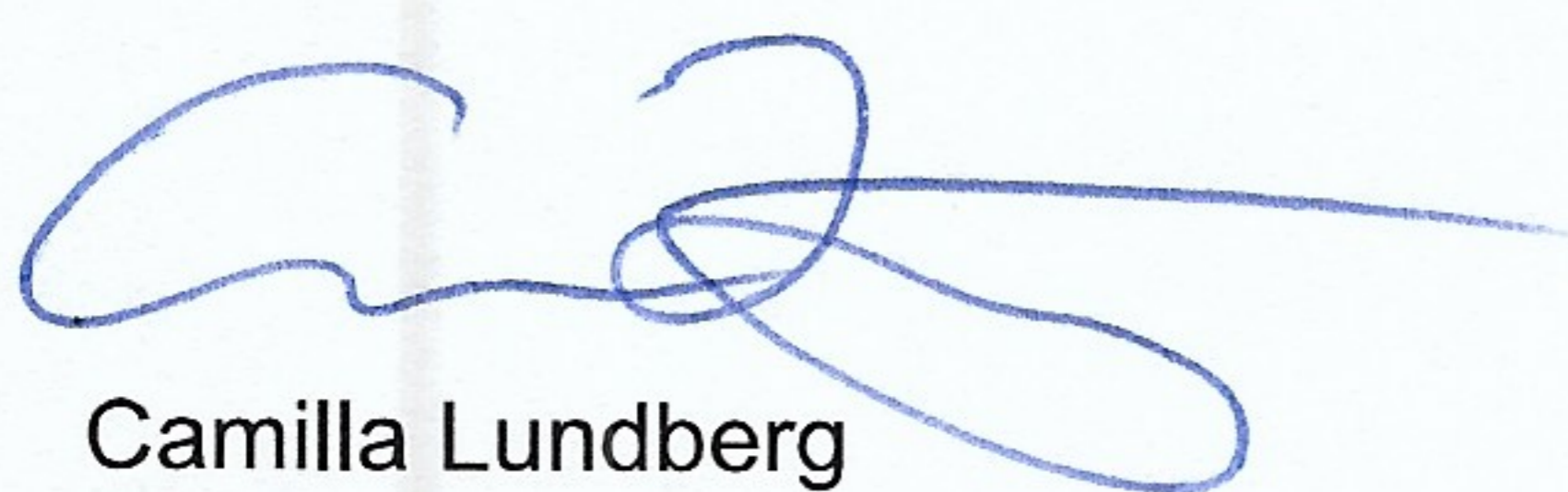


Sten Hansson  
Ledamot



Jens Bengtsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-



Camilla Lundberg  
Revisor

Annette Edoff  
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma