



Välkommen till årsredovisningen för Brf Backgården 2 i Lund

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 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
Lagerbring 3	2006	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 2 707 kvm och 9 lokaler om 143 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 027 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emma Hellström	Ordförande
Agnes Önnevik	Styrelseledamot
Dag Sjölin	Styrelseledamot
Hairhanh Li	Styrelseledamot
Pär Persson Hagström	Styrelseledamot
Vilhelm Björklund	Styrelseledamot
Erik Da Silva Mauroy	Suppleant
Linda Yuan	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2056.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Renovering av balkonger
- 2010-2011** ● Åtgärd trädgård
- 2011** ● Elektroniska lås - Elektroniska lås till ytterdörrar, källare, vind och förråd.
- 2012** ● Vattenservis - Ny vattenservis.
Belysning vind/källare - Nya armaturer på vind samt i källaren med rörelsesensorer.
Värmesystem - Ny värmeväxlare samt nya radiatorventiler, termostater och injustering.
- 2013** ● Relining avlopp
Trapphusbelysning - Ny rörelsestyrd LED-belysning
- 2014-2015** ● Säkerhetsdörrar - Säkerhetsdörrar till samtliga Lägenheter
- 2016** ● Källartrappor - Renovering och nya räcken
- 2017** ● Utetrappor - Nya utetrappor framför entrédörrar (C & D-trapp).
- 2018** ● Takrenovering - Hus AB klart
Fogning fasad Norr - Hus AB klart
Renovering fönster - Hus AB klart
Byte glas på balkonger mellan D-E husen
- 2018-2019** ● Renovering fönster - Hus CDE klart
Fogning fasad Norr - Hus CDE klart
Takrenovering - Hus CDE klart
- 2020** ● Spolning av stammar och stick
OVK-besiktning - Ej godkänd, åtgärder tas 2021
- 2021** ● Energideklaration
- 2021-2023** ● Åtgärder efter OVK-besiktning
- 2022** ● Upprustning Sophus - ny dörr, taggläsare osv.
- 2023** ● Portkod installerad till samtliga trapphus
- 2024** ● Åtgärder efter OVK-besiktning
- 2025** ● Laddstolpar

Planerade underhåll

- 2026**
- Ev. uppdatering belysning trapphus
 - Ev. Trapphusrenovering
 - Inventering av behov av fönsterommålning
 - Injustering av värmesystem

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
El	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Trädgårdsentreprenad	SBC
Tv	Tele 2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten omförhandlades några lån med en högre räntenivå. Nu är lånen placerade med en bra spridning i löptider för att jämma ut ränteeffekter över tid. Det som drivit kostnadsökningen under året är de taxebundna kostnaderna för värme och vatten. Dessa ser ut att fortsatt öka under 2026 med högre fasta kostnader.

Avgiften höjdes med 5,0% från 2025-01-01 för att säkerställa en fortsatt god likviditet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under hösten har vi omförhandlat bredbandsavtalet med en högre hastighet till ett lägre pris. Från och med 2026-01-01 har föreningen nu 1000/1000Mbit/s

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 664 463	2 512 701	2 467 712	2 148 113
Resultat efter fin. poster	307 787	287 762	532 258	57 400
Soliditet (%)	48	45	45	43
Yttre fond	602 394	486 455	317 174	181 493
Taxeringsvärde	61 220 000	56 427 000	56 427 000	56 427 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	902	891	682
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	97,0	93,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 186	4 330	4 474	4 618
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 743	3 872	4 001	4 130
Sparande / kvm totalyta, kr	193	206	264	119
Elkostnad / kvm totalyta, kr	85	73	78	99
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	179	149	147
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	38	30	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	318	290	256	280
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	1,88	1,32	-
Räntekänslighet (%)	4,42	4,80	5,02	-

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 el (totalt 265 896 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	63 138	-	-	63 138
Upplåtelseavgifter	1 442 374	-	-	1 442 374
Fond, yttre underhåll	486 455	-67 061	183 000	602 394
Uppskrivningsfond	16 632 500	-	-	16 632 500
Balanserat resultat	-8 384 532	354 823	-183 000	-8 212 709
Årets resultat	287 762	-287 762	307 787	307 787
Eget kapital	10 527 697	0	307 787	10 835 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 029 709
Årets resultat	307 787
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 000
Totalt	-7 904 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 125
Balanseras i ny räkning	-7 903 797

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	2 664 464	2 512 701
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 043
Summa rörelseintäkter		2 664 464	2 516 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 524 879	-1 521 145
Övriga externa kostnader	9	-183 598	-153 233
Personalkostnader	10	-71 753	-73 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 593	-267 624
Summa rörelsekostnader		-2 056 823	-2 015 499
RÖRELSERESULTAT		607 641	501 244
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 491	10 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-304 345	-224 325
Summa finansiella poster		-299 854	-213 482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		307 787	287 762
ÅRETS RESULTAT		307 787	287 762

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	21 491 551	21 759 175
Maskiner och inventarier	13	196 031	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 687 582	21 759 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 687 582	21 759 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 035	14 141
Övriga fordringar	14	948 932	1 024 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35 664	86 245
Summa kortfristiga fordringar		995 631	1 124 835
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		995 631	1 124 835
SUMMA TILLGÅNGAR		22 683 213	22 884 010

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 505 512	1 505 512
Uppskrivningsfond		16 632 500	16 632 500
Fond för yttre underhåll		602 394	486 455
Summa bundet eget kapital		18 740 406	18 624 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 212 709	-8 384 532
Årets resultat		307 787	287 762
Summa fritt eget kapital		-7 904 922	-8 096 770
SUMMA EGET KAPITAL		10 835 484	10 527 697
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 404 200	9 706 250
Summa långfristiga skulder		6 404 200	9 706 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 926 250	2 014 200
Leverantörsskulder		95 479	213 109
Skatteskulder		8 003	5 091
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	413 799	417 663
Summa kortfristiga skulder		5 443 529	2 650 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 683 213	22 884 010

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	607 641	501 244
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	276 593	267 624
	884 234	768 868
Erhållen ränta	4 491	10 843
Erlagd ränta	-316 400	-220 692
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	572 325	559 019
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 259	-61 482
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-106 529	203 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	514 055	700 662
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-205 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-205 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-390 000	-390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-390 000	-390 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-80 945	310 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	992 740	682 078
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	911 795	992 740

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Backgården 2 i Lund 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 leverantörsfakturor. 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, el, 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	1,69 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Maskiner och inventarier	7,50 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 150 256	2 047 824
Hysesintäkter lokaler	19 068	18 758
Hysesintäkter garage	36 530	35 144
Hysesintäkter p-plats	-4 959	0
Hysesintäkter förråd	3 975	4 500
Intäkter kabel-TV	44 304	38 064
Bredband	102 960	86 736
El	265 896	265 896
Elintäkter laddstolpe	5 494	0
Gemensamhetslokal	0	800
Nycklar/lås vidarefakturerings	4 425	300
Påminnelseavgift	540	360
Pantsättningsavgift	7 041	2 292
Överlåtelseavgift	17 603	8 598
Administrativ avgift	3 038	1 519
Andrahandsuthyrning	5 892	1 912
Vidarefakturerade kostnader	2 400	0
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	2 664 464	2 512 701

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	4 043
Summa	0	4 043

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	79 539	106 332
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	7 147
Städning enligt avtal	62 612	61 020
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	35 437
Bevakning	3 304	7 192
Gårdkostnader	199	732
Gemensamma utrymmen	11 005	0
Snöröjning/sandning	0	9 571
Serviceavtal	12 365	3 415
Förbrukningsmaterial	170	2 889
Summa	169 193	233 735

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	6 688
Dörrar och lås/porttele	11 756	30 430
VVS	2 813	7 084
Fönster	10 038	0
Summa	24 607	44 201

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 125	0
Ventilation	0	25 516
Garage/parkering	0	41 500
Summa	1 125	67 016

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	257 222	220 798
Uppvärmning	526 300	542 249
Vatten	178 962	116 267
Sophämtning/renhållning	60 106	68 380
Grovsopor	5 106	0
Summa	1 027 696	947 694

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 907	0
Skadedjursförsäkring	3 644	0
Kabel-TV	47 270	34 879
Bredband	95 865	102 960
Fastighetsskatt	93 572	90 660
Summa	302 258	228 499

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	10 563	2 327
Inkassokostnader	1 537	1 544
Revisionsarvoden extern revisor	21 750	21 125
Styrelseomkostnader	0	5 840
Fritids och trivselkostnader	3 271	1 136
Föreningskostnader	6 917	4 544
Förvaltningsarvode enl avtal	98 656	94 667
Överlåtelsekostnad	24 696	14 042
Pantsättningskostnad	9 702	4 300
Administration	6 506	3 708
Summa	183 598	153 233

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	54 600	57 300
Arbetsgivaravgifter	17 153	16 197
Summa	71 753	73 497

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	304 345	223 857
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	468
Summa	304 345	224 325

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 238 074	28 238 074
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 238 074	28 238 074
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 478 899	-6 211 275
Årets avskrivning	-267 624	-267 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 746 523	-6 478 899
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 491 551	21 759 175
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 800 000</i>	<i>18 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 220 000	28 427 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	28 000 000
Summa	61 220 000	56 427 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 100	37 100
Årets inköp	205 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	242 100	37 100
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 100	-37 100
Årets avskrivning	-8 969	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 069	-37 100
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	196 031	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 137	31 709
Transaktionskonto	344 678	255 778
Borgo räntekonto	567 117	736 963
Summa	948 932	1 024 449

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 844	12 365
Förutbet försäkr premier	169	62 076
Förutbet kabel-TV	11 936	11 804
Förutbet bredband	8 715	0
Summa	35 664	86 245

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	4,40 %	687 250	847 250
Handelsbanken	2028-10-30	2,70 %	527 500	667 500
Handelsbanken	2026-09-30	2,46 %	795 000	815 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,53 %	3 234 000	3 234 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,52 %	5 785 000	5 785 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,58 %	301 700	371 700
Summa			11 330 450	11 720 450
Varav kortfristig del			4 926 250	2 014 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 714 000 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	332	0
Uppl kostn el	20 340	20 361
Uppl kostnad Värme	72 844	64 774
Uppl kostn räntor	4 929	16 984
Uppl kostn vatten	14 889	9 736
Uppl kostnad Sophämtning	5 105	5 041
Uppl kostnad arvoden	58 800	61 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	19 323
Förutbet hyror/avgifter	218 085	219 944
Summa	413 799	417 663

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 897 000	13 897 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 kommer stadgarna att fönyas.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-29.

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

Lund

Agnes Önnevik
Styrelseledamot

Dag Sjölin
Styrelseledamot

Emma Hellström
Ordförande

Hairhanh Li
Styrelseledamot

Pär Persson Hagström
Styrelseledamot

Vilhelm Björklund
Styrelseledamot

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

Borevision
Afrodita Cristea
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 08:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 09:02

DOCUMENT ID:

rJZkFbIKiZx

ENVELOPE ID:

HkAuWeFjZx-rJZkFbIKiZx

DOCUMENT NAME:

Brf Backgården 2 i Lund, 745000-2196 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

82e09497460f7652e7d57028cf5a0a79562a248730493e
7f88bbb0e984b570a04791b1bb783113f65fa0c7273349
ed9e823532ef3eb94714977a64270876aa00

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. HAIRHANH LI baolongshan@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:07 31.03.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.109
2. EMMA HELENA HELLSTRÖM emmahellstrom@yahoo.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:09 31.03.2026 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.56.73
3. AGNES JOHANNA OSINA ÖNNEVIK onnevikagnes@gmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 09:19 03.04.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.6.180
4. DAG ROBERT SJÖLIN dag.dalby@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:25 14.04.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.95
5. VILHELM JOHAN LENNART BJÖRKLUND bjorklundvilhelm@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:40 31.03.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.31
6. Pär Einar Gunnar Persson Hagström einar_hagstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:51 14.04.2026 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.163.225
7. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:11 14.04.2026 19:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.75

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

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 Backgården 2 i Lund, org.nr. 745000-2196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Backgården 2 i Lund för räkenskapsåret 2025.

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

Styrelsens 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Backgården 2 i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 08:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 31.03.2026 09:02

DOCUMENT ID:

BkJKWgYjbl

ENVELOPE ID:

BJAOZIYibe-BkJKWgYjbl

DOCUMENT NAME:

Brf Backgården 2 i Lund - RB.pdf

2 pages

SHA-512:

15eba63d5c7ce15ec53304ccc98301fb937d90dd3a2ce6
57e67eee7a0cc63d767a3845f2ad1fec9ac2581c8b79b2
56284bce24f4c2a8af04f924f148dddb9a2b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	15.04.2026 08:10	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	15.04.2026 08:09	Low	IP: 81.170.170.75

* 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