



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Backgården 1 i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Backgården 1 i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2139 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lagerbring 5	1952-01-01	1952
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lokaler (hyresrätt)	335
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 912
Totalt 63 objekt		3 247

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 24 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Persson	Ordförande
Jakob Gustavsson	Ledamot
Patric Pramdal	Ledamot
Johannes Edvardsson	Ledamot
Annie Egede Uppström	Ledamot
Martin Gustafsson	Ledamot
Anna Viktoria Christensson	Ledamot
Fredrik Fexner	Suppleant
Linus Lindström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 16st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Peter Persson, Annie Egede Uppström, Johannes Edvardsson och Anna Viktoria Christensson.

Revisorer har varit: Christian Berling vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karin Hertig och Susanna Ekström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 20st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastighets besiktning: Årets obligatoriska fastighetsbesiktning genomfördes av styrelsen 2023-11-29. Inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats.

Förrådsbesiktning: Tillsyn av Brf:s uthyrda förråd har utförts 2023-12-05 av HSB tillsammans med styrelsen. Brister kommer att åtgärdas under våren -24 och vid byte av elledningar i källaren.

Renoveringar under året:

Relining av spillvattenledningar under golv hösten 2023

Åtgärdat vattenläcka i källarföråd under hösten 2023

Införskaffat ny torktumlare 2023

Brf Backgården 1 har ett lokalhyresavtal med grannföreningen BRF Backgården som reglerar hyra av tvättstuga och undercentral i deras fastighet.

Vi har under -24 (240405) ingått ett nytt avtal med BRF Backgården som reglerar värme- och vattenförsörjning och också den kulvert som förser våra fastigheter med värme- och varmvatten från undercentralen i Backgårdens fastighet

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Nya elledningar (i lägenheterna)
2000	Omfogning fasader syd/väst
2006	Byte av avlopps- och vattenstammar. Renovering av samtliga badrum
2005	Byte av tak och åskledare
2010	Renovering av tvättstugor och torkrum
2012	Målning och renovering av fönster
2013	Balkonger målades om
2015	Nytt värmesystem installerades
2016	Nya kulvertar till värme/vatten samt ny värmeväxlare och omjustering värme
2020	Byte av fönster & balkongdörrar.
2020	Renovering av balkonger, fasad och målning av takutsprången
2020	Översyn av hänggrännor, stuprör & tegelfogar på skorstenar
2023	Relining av avloppsledningar i källarplan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byta elledningar i källarplan
2025	Arbete med dagvattenledningar, dräning och brunnar
2025	Värmeledningar, byte av ledningsnät
2025	Radiatorer, byte exkl. ventiler, lgh
2027	Målning av delar i fastigheten; tex källare och trappuppgång
2028	Stamspolning avlopp fastighet, beräknat på antal lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 20 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	292	241	-70
Skuldsättning, kr/kvm	5 338	5 066	5 468
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 952	5 649	6 097
Räntekänslighet, %	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	236	213	230
Årsavgifter, kr/kvm	999	975	960
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	943	914	904
Nettoomsättning, tkr	3 031	2 969	2 923
Resultat efter finansiella poster, tkr	344	353	-143
Soliditet, %	18	18	13

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

0 = Uppgifter saknas

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	76 440	0	0	76 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 662 594	0	92 046	1 754 639
S:a bundet eget kapital, kr	1 739 034	0	92 046	1 831 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 622 769	352 615	-92 046	1 883 337
Årets resultat, kr	352 615	-352 615	343 911	343 911
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 975 384	0	251 865	2 227 248
S:a eget kapital, kr	3 714 418	0	343 911	4 058 327

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 134 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 954 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 975 383
Årets resultat, kr	343 911
Reservation till underhållsfond, kr	-134 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 954
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 227 248

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 227 248

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 030 651	2 969 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 858	1 190
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 062 509	2 970 211
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 703 360	-1 793 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 536	-190 402
Personalkostnader	Not 6	-99 534	-77 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-561 202	-429 412
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 526 633	-2 491 055
RÖRELSERESULTAT		535 876	479 156
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		-3 220	14 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 745	-141 338
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-191 965	-126 541
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		343 911	352 615
ÅRETS RESULTAT		343 911	352 615

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 192 360	18 458 793
Summa materiella anläggningstillgångar		21 192 360	18 458 793
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 192 860	18 459 293
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 978
Övriga fordringar	Not 10	23 686	13 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	46 663	51 996
Summa kortfristiga fordringar		70 349	68 663
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
Kassa och bank	Not 13	785 956	2 377 127
Summa kassa och bank		785 956	2 377 127
Summa omsättningstillgångar		1 356 305	2 445 790
SUMMA TILLGÅNGAR		22 549 165	20 905 083

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 440	76 440
Fond för yttre underhåll		1 754 640	1 662 594
Summa bundet eget kapital		1 831 080	1 739 034
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 883 338	1 622 769
Årets resultat		343 911	352 615
Summa fritt eget kapital		2 227 249	1 975 384
Summa eget kapital		4 058 328	3 714 417
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 056 316	11 964 480
Summa långfristiga skulder		11 056 316	11 964 480
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 282 896	4 491 342
Leverantörsskulder		474 425	172 241
Skatteskulder		359	-187
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	212 648	188 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	464 193	374 347
Summa kortfristiga skulder		7 434 521	5 226 186
Summa skulder		18 490 837	17 190 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 549 165	20 905 083

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	535 876	479 156
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	561 202	429 412
	1 097 078	908 568
Erhållen ränta	7 483	9 839
Erlagd ränta	-163 528	-137 278
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	941 033	781 129
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 143	-18 849
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	392 462	55 681
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 328 352	817 961
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 294 769	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 294 769	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-316 610	-1 303 966
Nytt Lån	1 200 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	883 390	-1 303 966
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 083 027	-486 005
Likvida medel vid årets början	2 377 127	2 863 132
Likvida medel vid årets slut	1 294 100	2 377 127
	-1 083 027	-486 005

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 910 408	2 839 419
Hysesintäkt lokaler	122 280	120 192
Hysesintäkt övrigt	8 406	0
Hysesrabatter	-23 180	0
Avsatt till inre fond	-15 695	-15 695
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 982	9 417
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 450	15 688
	3 030 651	2 969 021

* I årsavgiften bostäder ingår EL, Värme, Vatten , Renhållning, TV, Bredband

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	4 650	0
Övrigt	27 208	1 190
	31 858	1 190

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-268 955	-491 522
El	-124 822	-96 103
Uppvärmning	-519 157	-484 045
Vatten	-123 256	-111 960
Renhållning	-74 441	-65 662
TV, bredband, iptelefoni	-85 707	-84 792
Förvaltningskostnader	-309 693	-318 517
Försäkringar	-32 429	-30 263
Fastighetsskatt	-87 362	-84 002
Periodiskt underhåll	-41 954	0
Övriga driftskostnader	-35 584	-26 723
	-1 703 360	-1 793 588
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstuga	-41 954	0
Underhåll övrigt	0	0
	-41 954	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 493	-10 611
Övriga förvaltningskostnader	-3 158	-11 073
Kostnader överlåtelse och panter	-23 781	-18 348
Föreningsverksamhet	-375	0
Kontorsutrustning och -material	0	-260
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-620	0
Konsulter	-47 513	-89 900
Medlemsavgifter HSB	-15 400	-15 400
Stämma och styrelse	-3 439	-1 150
Arrende, hyra, leasing	-56 758	-43 660
	-162 536	-190 402

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda

Inga

Inga

Arvode till styrelsen

-78 581

-56 160

Övriga arvoden

0

-3 090

Revisionsarvode

0

-2 060

Sociala avgifter

-20 953

-16 343

-99 534-77 653**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader

-561 202

-429 412

-561 202-429 412

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

22 050 828

22 050 828

Årets investering byggnader

3 294 769

0

Ingående anskaffningsvärde mark

2 128 050

2 128 050

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

27 473 647

24 178 878

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 720 085

-5 290 673

Årets avskrivningar byggnader

-561 202

-429 412

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 281 287

-5 720 085

Utgående redovisat värde

21 192 360

18 458 793

Redovisade värden byggnader

19 064 310

16 330 743

Redovisade värden mark

2 128 050

2 128 050

Fastighetsbeteckning: Lagerbring 5**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1952

30 000 000

28 000 000

58 000 000

58 000 000

Lokaler

559 000

550 000

1 109 000

1 109 000

30 559 000

28 550 000

59 109 000

59 109 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

18 426 000

18 426 000

Summa ställda säkerheter

18 426 000

18 426 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

8 144

898

Skattekonto

14 962

12 211

Övriga fordringar

581

581

23 686

13 689

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

8 251

7 676

Förutbetalad kabel-TV och bredband

21 428

21 260

Upplupna ränteintäkter

3 625

14 328

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 359

8 732

46 663

51 996

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**Räntesats****Konv.datum**

Placering HSB 3 mån

3,80%

2024-07-05

500 000

0

500 000

0

Not 13 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne

785 956

2 377 127

785 956

2 377 127

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,90%	2026-04-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	3,74%	2026-03-30	2 515 961	63 220
Stadshypotek AB	4,74%	2025-10-30	1 200 000	24 000
Stadshypotek AB	4,21%	2025-04-30	1 658 771	231 196
Stadshypotek AB	0,56%	2024-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	0,55%	2024-06-01	640 000	60 000
Stadshypotek AB	0,52%	2024-04-30	1 324 480	0
			17 339 212	378 416

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 056 316

Nästa års amortering av långfristig skuld

318 416

Lån som ska konverteras inom ett år

5 964 480

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 282 896

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,17%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 513 664

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

15 447 132

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	1 544
Arbetsgivaravgifter	0	1 618
Medlemmars inre fond	200 921	185 226
Övriga kortfristiga skulder	11 727	55
	212 648	188 443

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	100 396	92 430
Upplupna räntekostnader	45 272	20 055
Upplupen revision	8 359	8 116
Förutbetalda årsavgifter och hyror	242 841	232 975
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 325	20 771
	464 193	374 347

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Viktoria Christensson.....
Annie Egede Uppström.....
Jakob Gustavsson.....
Johannes Edvardsson.....
Martin Gustafsson.....
Patric Pramdal.....
Peter Persson

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

Christian Berling
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backgården 1 i Lund, org.nr. 745000-2139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backgården 1 i Lund för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Backgården 1 i Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christian Berling
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Backgården 1 i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:37:38



PATRIC PRAMDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 11:29:59



JAKOB GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:49:50



ANNA VIKTORIA CHRISTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:28:44



MARTIN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:28:02



ANNIE EGEDE UPPSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:05:21



JOHANNES EDVARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:50:32



CHRISTIAN BERLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:08:31



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:32:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Backgården 1 i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN BERLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:06:51



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:33:39



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.