



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Backgården i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Backgården i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2063 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-12-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lagerbring 4	1951-01-01	1951

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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	319
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1950
Totalt 38 objekt		2269

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 26 st 2 rok, 2 st 3 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Runeson	Ordförande
Birgitta Zahlée	HSB-Ledamot
Janet Runeson	Ledamot
Axel Arheden	Ledamot
Henrik Brange	Ledamot
Georg Hall Blixt	Ledamot
Pål Wederbrand	Suppleant
Ludwig Winberg	Suppleant
Julia Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter utom HSB-ledamoten.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Janet Runeson, Pål Wederbrand, Ludwig Winberg och Georg Hall Blixt.

Revisorer har varit: Sven-Peter Jönsson med Lena Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Hanna Edensten och Gun Rydhög, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-16.

Dagvattenledningen, som leder bort regnvatten, närmast gatan kunde inte filmas 2018 på grund av inträngande rötter. Under året har dessa tagits bort. Den efterföljande filmningen visar att rötterna kom in på samma ställe. Eftersom filmningen efteråt visar att ledningen är i gott skick, och eftersom idegransrötter behöver lång tid att växa till, behöver denna del av ledningen inte strumpas (relinas) tidigare än övriga dagvattenledningar.

Flera rörledningar i den 2015 helrenoverade undercentralen har bytts under året på grund av läckor. Det visade sig att installatören inte hade följt kvalitetsspecifikationerna i beställningen, vilket heller inte projektledaren uppmärksammat varför föreningarna får stå för dessa kostnader.

Vår granne brf Backgården 1 råkade ut för en stor vattenläcka i en källare, som det tog många månader att hitta. Styrelsen kommer att satsa på att på ett systematiskt sätt jobba förebyggande så att läckor ska kunna undvikas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Byte av elledningar i lägenheter
2001	Byte av samtliga vattenledningar, ny fuktspärr i badrum
2003	Miljöhus, nybyggnad
2004	Balkonger: renovering, byte av fronter
2007	Tak: byte av samtliga takpannor och plåtar
2011	Installation av brandskyddsutrustning utanför lägenheterna
2012	Byte av elledningar i gemensamma utrymmen
2015	Byte av utrustning och rör i undercentralen, värmeoptimering via dator
2016	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2016	Byte av samtliga relevanta lås i byggnaden
2016	Renovering av styrelserummet
2017	Renovering av taken ovanför entréerna
2018	Spolning av avloppet inomhus, filmning av ca 1/3 av stammarna
2018	Byte av entrédörrar inkl. trösklar och uppställbara dörrstängare
2018	Byte av dörrar mellan trapphus och källarplan
2018	Renovering av yttre källartrappor
2018	Installation av rättstopp på avloppsledningen nära gatan
2017-18	Funktionsåterställning av f.d. pannrum och garage
2021	Byte av samtliga energi- och flödesmätare i undercentralen
2021-22	Utvändig reparation och målning av samtliga fönster utom källarfönster

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

Styrelsen har arbetat med 60-åriga underhållsplaner sedan 2015 då HSB började arbeta systematiskt med sådana.

Vid de senaste årens besiktningar uppmärksammades ett tänkbart behov av följande större arbeten med tanke på husets ålder: omfogning av tegelfogar på ytterväggarna, omläggning av dränering och fuktskydd under mark, byte eller strumpning av avloppsrör. Inga större skador har inträffat som kräver omedelbara åtgärder.

Under 2018 har spolning och filmning av avloppssystemet inomhus genomförts. En akut skada har lagats. Eftersom inga skador eller större förträningar upptäcktes kommer styrelsen att upprepa filmningen om cirka fem-sju år. Då kommer man vid behov att i första hand fräsa bort rost i utsatta ledningar.

Styrelsen har efter diskussion med experter förstått att byggnadens ytterväggar är så inhomogena att fuktmätningar inte ger någon vägledning om dräneringens funktion. I stället får regelbunden manuell kontroll av eventuell dålig lukt och svarta fläckar indikera om den inte fungerar. Även när det gäller omfogning av tegelfogar är det manuell besiktning som avgör när en åtgärd behöver genomföras. Inga skador av betydelse har hittills upptäckts. Det är styrelsens avsikt att kommande arbeten under mark samordnas, då det innebär kringarbete i form av att flytta växtlighet mm. Omfogning av tegelfogar kan med fördel utföras med hjälp av lift. Det ger en bättre arbetsställning för personalen och är billigare.

Styrelsen planerar att genomföra följande åtgärder under de närmaste åren.
Rengöring och målning av ljusblå färg på järngaller och sopnedkastluckor utomhus
Spolning och filmning av avloppet inomhus
Genomgång av skyddsrummet så att det kan användas med kort varsel

Ekonomi

Föreningen har en fjärrvärmecentral som förser såväl föreningen som grannföreningen Backgården 1 med värme och varmvatten. Kostnaderna har schablonfördelats utifrån respektive förenings totala bostadsyta, varvid vår förening betalat 40 % och Backgården 1 60 %. Detta har reglerats i avtal från 1953 och 1961. Under 2022-2023 har föreningarna gemensamt arbetat med ett nytt avtal där bl a hänsyn tas till reell energiförbrukning, vilket det nya mätsystemet möjliggör. Avtalet reglerar även kostnadsfördelning av kallvatten. Föreningarna räknar med att det nya avtalet skall vara klart under 2024.

Grannföreningen Backgården 1 hyr även lokaler i föreningens byggnad enligt separat hyresavtal där kostnaderna för elförbrukningen regleras enligt 40/60-principen.

Föreningen har god ekonomi och mycket god likviditet. Belåningsgraden är låg och under de senaste 7 åren har månadsavgiften kunnat hållas oförändrad, bl.a. eftersom fler lokaler kunnat hyras ut.

Om de stora kostnadsökningarna för el, värme och vatten, som uppkom under hösten 2022, fortsätter under kommande år och inflationen i samhället inte minskar, kommer sannolikt fler avgiftshöjningar att krävas.

När det blir dags för större ombyggnader enligt ovan, kommer dessa att finansieras med lån. Om räntorna då är fortsatt höga kommer de att påverka månadsavgiften.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	180	205	124	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 145	2 531	2 588	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 496	2 945	3 011	3 077	3 149
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	177	184	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	853	836	836	836	836
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	84	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	833	854	802	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 788	1 753	1 756	1 749	1 770
Resultat efter finansiella poster, tkr	219	280	92	313	155
Soliditet, %	33	28	25	24	21

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. I årsavgiften ingår inte EL.

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.

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	43 890	0	0	43 890
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 303 926	0	123 000	1 426 926
S:a bundet eget kapital, kr	1 347 816	0	123 000	1 470 816
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	811 365	279 893	-123 000	968 257
Årets resultat, kr	279 893	-279 893	219 493	219 493
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 091 258	0	96 493	1 187 750
S:a eget kapital, kr	2 439 074	0	219 493	2 658 566

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 091 257
Årets resultat, kr	219 493
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 187 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 187 750

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	1 787 840	1 753 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 768	185 047
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 890 608	1 938 418
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 111 025	-1 228 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 165	-63 654
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-70 367	-67 345
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-188 407	-185 761
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 442 963	-1 545 598
RÖRELSERESULTAT		447 645	392 820
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		48 010	11 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 162	-124 644
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-228 152	-112 927
ÅRETS RESULTAT		219 493	279 893

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 630 921	5 819 327
Summa materiella anläggningstillgångar		5 630 921	5 819 327
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 631 421	5 819 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 000	0
Avräkningskonto HSB		63 068	22 066
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	10 577	7 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	50 215	41 558
Summa kortfristiga fordringar		135 860	71 511
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	681 908	688 829
Summa kassa och bank		681 908	688 829
Summa omsättningstillgångar		2 317 769	2 760 340
SUMMA TILLGÅNGAR		7 949 190	8 580 168

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 890	43 890
Fond för yttre underhåll		1 426 926	1 303 926
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 470 816</u>	<u>1 347 816</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		968 258	811 365
Årets resultat		219 493	279 893
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 187 751</u>	<u>1 091 258</u>
Summa eget kapital		<u>2 658 567</u>	<u>2 439 074</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>808 800</u>	<u>818 100</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>808 800</u>	<u>818 100</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 057 900	4 925 250
Medlemmarnas inre fond	Not 15	72 930	72 930
Leverantörsskulder		92 449	68 439
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 956	742
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 120	4 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	249 468	250 812
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 481 823</u>	<u>5 322 994</u>
Summa skulder		<u>5 290 623</u>	<u>6 141 094</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 949 190</u>	<u>8 580 168</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	447 645	392 820
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	188 407	185 761
	<u>636 051</u>	<u>578 581</u>
Erhållen ränta	41 176	8 504
Erlagd ränta	-271 367	-108 543
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>405 861</u>	<u>478 542</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 513	6 773
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-845 966	4 751 037
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-456 618</u>	<u>5 236 352</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-9 300	-5 053 250
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-9 300</u>	<u>-5 053 250</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-465 918</u>	<u>183 102</u>
Likvida medel vid årets början	2 710 895	2 527 793
Likvida medel vid årets slut	<u>2 244 977</u>	<u>2 710 895</u>
	<u>-465 918</u>	<u>183 102</u>

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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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*	1 663 776	1 631 172
Hysesintäkt lokaler	113 772	113 772
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 292	8 427
	1 787 840	1 753 371
* I årsavgiften bostäder ingår Värme, Varmvatten, TV och Bredband, Trappstädning, Trädgårdsskötsel		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	20 625	0
Bidrag	32 049	0
Övrigt	50 094	185 047
	102 768	185 047
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-181 714	-361 766
El	-47 954	-35 150
Uppvärmning	-346 107	-322 636
Vatten	-38 492	-44 543
Renhållning	-47 775	-34 273
TV, bredband, iptelefoni	-85 989	-85 572
Förvaltningskostnader	-276 427	-267 318
Försäkringar	-22 931	-21 030
Fastighetsskatt	-56 860	-51 646
Övriga driftskostnader	-6 776	-4 904
	-1 111 025	-1 228 838
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 276	-10 645
Övriga förvaltningskostnader	-27 201	-5 923
Kostnader överlåtelse och panter	-12 938	-11 036
Konsulter	-10 550	-24 850
Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
	-73 165	-63 654
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-52 500	-49 300
Övriga arvoden	-7 620	-8 160
Revisionsarvode	-2 625	-2 465
Sociala avgifter	-7 622	-7 420
	-70 367	-67 345
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-188 407	-185 761
	-188 407	-185 761

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 975 706	8 975 706
Ingående anskaffningsvärde mark	1 554 800	1 554 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 530 506	10 530 506

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 711 179	-4 525 418
Årets avskrivningar byggnader	-188 407	-185 761
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 899 585	-4 711 179

Utgående redovisat värde

5 630 921 5 819 327

Redovisade värden byggnader	4 076 121	4 264 527
Redovisade värden mark	1 554 800	1 554 800

Fastighetsbeteckning: Lagerbring 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	20 400 000	20 600 000	41 000 000	41 000 000
		20 400 000	20 600 000	41 000 000	41 000 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 920 000	7 920 000
Summa ställda säkerheter	7 920 000	7 920 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	10 577	7 887
	10 577	7 887

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	5 866	5 334
Förutbetalad kabel-TV och bredband	21 556	21 439
Upplupna ränteintäkter	10 818	3 984
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 975	10 801
	50 215	41 558

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-05-20	500 000	2 000 000
Placering HSB 6 mån	3,10%	2024-04-02	500 000	
Placering HSB 6 mån	3,10%	2024-03-11	500 000	0
			1 500 000	2 000 000

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne	681 908	688 829
	681 908	688 829

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		6,09%	2025-10-30	818 100	9 300
Stadshypotek AB		5,49%	2024-09-01	742 000	8 000
Swedbank Hypotek AB		5,29%	2024-01-28	880 000	40 000
Swedbank Hypotek AB		5,06%	2024-03-30	605 000	20 000
Swedbank Hypotek AB		5,06%	2024-02-29	1 821 600	41 400
				4 866 700	118 700
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					808 800
Nästa års amortering av långfristig skuld					118 700
Lån som ska konverteras inom ett år					3 939 200
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 057 900
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					474 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 273 200

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	72 930	75 005
Uttag	0	-2 075
	72 930	72 930

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 956	742
	5 956	742

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	3 120	4 821
	3 120	4 821

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	65 873	63 012
Upplupna räntekostnader	27 689	22 894
Upplupen revision	9 476	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	146 430	149 706
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 000
	249 468	250 812

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

.....
Axel Arheden

.....
Birgitta Zahlee

.....
Georg Hall Blixt

.....
Henrik Brange

.....
Janet Runeson

.....
Leif Runeson

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

Sven-Peter Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backgården i Lund, org.nr. 745000-2063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backgården i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Peter Jönsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LEIF RUNESON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:33:59



GEORG HALL BLIXT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 13:06:40



AXEL ARHEDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:26:45



HENRIK BRANGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 23:19:56



BIRGITTA ZAHLEE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:31:38



JANET RUNESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:26:07



SVEN-PETER JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 16:44:38



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:50:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SVEN-PETER JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:47:23



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:50:20



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.