



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-12-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	319
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 950
Totalt 38 objekt		2 269

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Hultsten	Ordförande
Hanna Edensten	Ledamot, Sekr
Georg Hall Blixt	Ledamot, kassör
Henrik Brange	Ledamot
Julia Johansson	Ledamot
Maria Reschke	Ledamot
Birgitta Zahlée	HSB Ledamot
Pål Wederbrand	Suppleant, Vice ordförande
Axel Arheden	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 2+7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pål Wederbrand, Hanna Edensten 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, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 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 2024-06-28.

Avlopps/spillvattenledning har filmats med resultatet att styrelsen beslutat genomföra ett genomgripande reparationsarbete (relining), vilket kommer att påbörjas med start i januari 2025. Arbetet kommer att utföras av Repipe AB, ett företag som även utfört liknande arbete för Brf Backgården 1.

Med tanke på det rådande världsläget har vi låtit genomföra en s k skyddsrumsinventering, vilken resulterade i ett antal smärre uppgraderingar för att bringa skyddsrummet i samklang med rådande rekommendationer/bestämmelser. MSB har därefter genomfört en syn av skyddsrummet, utan anmärkningar.

Källarfönstren samt de galler som sitter framför dessa fönster har målats om.

Efter flera observationer av råttor har buskarna vid garagedfarten tagits bort, samt övriga buskar längs husfasaden klipps ner för att försvåra för råttor att gömma sig. Stupröret vid trappan ned till f d vaktmästarrummet, samt tillhörande dagvattenledning har efter filmning visat sig ha flera skador där råttor kunnat ta sig ut och underminera trappan. Hela systemet har relinats.

De vackra ytterdörrarna till de fem trapphusen har oljats om.

Luckorna till de f d utrymmena för sopnedkastkärl har målats om.

Det har noterats att fåglar bygger bo inne i vissa ventilationskanaler samt att flygande insekter, ollonborrar, bin/getingar etc., detta pga att näten i ventilationsgallren vittrat bort. Kanalerna har rensats och försetts med nya ventilgaller. Dessutom har 'skarven' mellan vägg och takfot på den södra gaveln av E-huset försetts med nät för att förhindra att fåglar tar sig in för att bygga bo.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2024	Målning av källarfönster/skyddsgaller samt sopnedkastluckor
2024	Byte av branddetektorer till optiska rök- och värmedito
2024	Rensning av ventilationskanaler, nya ventilgaller, samt nätning av öppning mellan vägg och takfot vid södra gaveln av E-huset.

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. Den

senaste granskningen av fastighetens status, för att ta fram en underhålls- och investeringsplan, visade inga akuta brister som behöver åtgärdas i närtid.

Som berörts ovan kommer ett omfattande arbete med relining av avlopps/spillvattenledningar att påbörjas i januari 2025.

Dräneringen av gång/körvägen framför det röda huset uppvisar brister, vilket har resulterat i ett antal vattensamlingar i samband med kraftigt regn. Sannolikt behöver omgrävning och förläggning av nya dräneringsrör utföras. I anslutning till detta kommer eventuellt inkörningsskydd arrangeras för att minimera biltrafik.

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.

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 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	145	180	205	124	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 101	2 145	2 531	2 588	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 445	2 496	2 945	3 011	3 077
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	155	191	177	184	0
Årsavgifter, kr/kvm	870	853	836	836	836
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	84	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	802	833	854	802	0
Nettoomsättning, tkr	1 818	1 788	1 753	1 756	1 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	219	280	92	313
Soliditet, %	34	33	28	25	24

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.

I Årsavgiften ingår inte EL.

0 = ingen uppgift

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
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	1 426 926	0	-20 666	1 406 260
S:a bundet eget kapital, kr	1 470 816	0	-20 666	1 450 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	968 258	219 493	20 666	1 208 417
Årets resultat, kr	219 493	-219 493	-2 906	2 906
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 187 751	0	17 760	1 211 323
S:a eget kapital, kr	2 658 567	0	-2 906	2 661 473

RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 187 751
Årets resultat, kr	2 906
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	137 666
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	1 211 323

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 211 323

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 818 145	1 787 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 387	102 768
Summa Rörelseintäkter		1 819 532	1 890 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 310 212	-1 110 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 921	-73 478
Personalkostnader	Not 6	-76 570	-70 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-188 407	-188 407
Summa Rörelsekostnader		-1 638 110	-1 442 961
Rörelseresultat		181 422	447 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 584	48 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 100	-276 162
Summa Finansiella poster		-178 516	-228 152
Resultat efter finansiella poster		2 906	219 493
Resultat före skatt		2 906	219 493
Årets resultat		2 906	219 493

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 442 514	5 630 921
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 442 514	5 630 921

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		5 443 014	5 631 421
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 000	12 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	25 571	73 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 034	50 215
Summa Kortfristiga fordringar		89 605	135 860

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	789 898	681 908
Summa Kassa och bank		789 898	681 908

Summa Omsättningstillgångar		2 379 503	2 317 769
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		7 822 518	7 949 190
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 890	43 890
Fond för yttre underhåll	1 406 260	1 426 926
Summa Bundet eget kapital	1 450 150	1 470 816

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 208 417	968 258
Årets resultat	2 906	219 493
Summa Fritt eget kapital	1 211 323	1 187 751

Summa Eget kapital	2 661 473	2 658 567
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 788 700	808 800
Summa Långfristiga skulder		4 788 700	808 800

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	4 057 900
Leverantörsskulder		11 691	92 449
Skatteskulder	Not 14	7 334	5 956
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	72 930	76 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	280 390	249 468
Summa Kortfristiga skulder		372 344	4 481 823

Summa Skulder		5 161 044	5 290 623
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		7 822 518	7 949 190
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	181 422	447 645
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	188 407	188 407
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	188 407	188 407
Erhållen ränta	55 138	41 176
Erlagd ränta	-252 183	-271 367
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	172 784	405 861
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 598	-16 513
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-33 496	21 384
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-35 094	4 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 690	410 732
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-78 000	-876 650
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-78 000	-876 650
Årets kassaflöde	59 690	-465 918
Likvida medel vid årets början	2 244 977	2 710 895
Likvida medel vid årets slut	2 304 667	2 244 977



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 697 100	1 663 776
	Hyror lokaler	116 040	113 772
	Övriga primära intäkter	5 005	10 290
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 818 145	1 787 838
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 818 145	1 787 838
	I årsavgiften bostäder ingår Värme, Vatten , Renhållning, TV, Bredband		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	-180	20 625
	Övriga sekundära intäkter	1 567	82 143
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 387	102 768
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-232 308	-196 539
	Snö och halk-bekämpning	-38 512	-6 949
	Reparationer	-178 240	-181 714
	Planerat underhåll	-137 666	0
	El	-37 050	-47 954
	Uppvärmning	-313 768	-346 107
	Vatten	-49 419	-38 492
	Sophämtning	-44 004	-47 775
	Fastighetsförsäkring	-22 429	-22 931
	Kabel-TV och bredband	-86 443	-85 989
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 420	-56 860
	Förvaltningsavtalskostnader	-79 259	-72 939
	Övriga driftkostnader	-35 694	-6 461
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 310 212	-1 110 710

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-21 220	-15 753
	Extern revision	-13 284	-11 276
	Konsultkostnader	-11 194	-8 050
	Medlemsavgifter	-11 200	-11 200
	Föreningsverksamhet	-450	-865
	Övriga förvaltningskostnader	-5 572	-26 334
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 921	-73 478
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Revisionsarvode	-3 000	-2 625
	Övriga arvoden	-4 500	-7 620
	Sociala avgifter	-11 770	-7 622
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-76 570	-70 367
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-188 407	-188 407
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-188 407	-188 407

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 975 706	8 975 706
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 554 800	1 554 800
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	10 530 506	10 530 506
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 899 585	-4 711 179
	Årets avskrivningar	-188 407	-188 407
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-5 087 992	-4 899 585
	Utgående redovisat värde	5 442 514	5 630 921
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 400 000	20 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	41 000 000	41 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 920 000	7 920 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	7 920 000	7 920 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	14 769	63 068
	Övriga fordringar	10 802	10 577
	Summa Övriga fordringar	25 571	73 645
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 500 000	1 500 000

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

789 898

681 908

*Summa Kassa och bank***789 898****681 908**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

2,58%

2026-12-01

4 778 700

0

4 778 700**0**

Långfristig del

4 778 700

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

0

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,58%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

7 334

5 956

*Summa Skatteskulder***7 334****5 956**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond

72 930

72 930

Övriga kortfristiga skulder

0

3 120

*Summa Övriga skulder***72 930****76 050**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

161 488

146 430

Upplupna räntekostnader

9 606

27 689

Övriga upplupna kostnader

109 296

75 349

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***280 390****249 468**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Risker 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 2024 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

Sven Petersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Backgården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS HULTSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 10:17:52



HANNA EDENSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:14:34



GEORG HALL BLIXT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:19:17



JULIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:33:28



HENRIK BRANGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:49:08



BIRGITTA ZAHLEE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:58:29



MARIA RESCHKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:59:48



LENA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 17:26:42



SVEN-PETER JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 02:06:36



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:58:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Backgården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 17:28:53



SVEN-PETER JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 02:04:30



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:56:28



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.