



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

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: 1 st 0 rok, 8 st 1 rok, 23 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Persson	Ordförande
Jakob Gustavsson	Ledamot
Johannes Edvardsson	Ledamot
Patric Pramdal	Ledamot
Viktoria Christensson	Ledamot
Annie Egede Uppström	Ledamot
Johanna Ivanoff	Ledamot
Fredrik Fexner	Suppleant
Louise Olsson	Suppleant
Linus Lindström	Suppleant
Klara Wahldén	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Persson, Johannes Edvardsson, Annie Egede Uppström och Viktoria Christensson.

Revisorer har varit: David Mårtensson med Karin Hertting som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karin Hertting (sammankallande), Agneta Geijer samt Beatrice Sporre, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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.

Styrelsen har den 25 november genomfört en årlig fastighetsbesiktning där iakttagelserna omfattade bl.a. fel på nödutgångsskyltar, belysningslampor, lås och element, samt otillbörligt uppställda saker på några ställen i fastigheten. Åtgärder kommer att ske snarast.

Vi har genomfört en besiktning med hjälp av HSB på våra elinstallationer i källare och vind. Det framgår att ett utbyte av elinstallationer är nödvändigt att genomföra under kommande år, beslut har inte tagits av styrelsen än. Vi har med hjälp av HSB besiktigat våra uthyrda förråd och installerat brandvarnare i dessa.

Vi har gjort en genomgång med hjälp av HSB på våra ledningar under mark, dagvatten- och spillvattenledningar.

Vi har installerat råttstopp samt backventiler i spillvattenledningarna från fastigheterna.

Vi har (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.

Vi har också tillsammans med Backgården ingått ett serviceavtal med Rörmontören Syd om underhåll av undercentralen samt ett avtal om digital övervakning av undercentralen med Mola fastigheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2024	Installerat råttstopp samt backventiler i spillvattenledningarna från fastigheterna.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byta stigarledningar till lägenheterna och el-installationer i källarplan
2026	Arbete med dagvatten-, spillvatten-, dräneringsledningar och brunnar
2026	Stamspolning avlopp fastighet, beräknat på antal lägenheter
2027	Entréparti, komplett byte
2027	Målning av delar i fastigheten; tex källare och trappuppgång

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	292	241	-70
Skuldsättning, kr/kvm	5 235	5 338	5 066	5 468
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 837	5 952	5 649	6 097
Räntekänslighet, %	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	248	236	213	230
Årsavgifter, kr/kvm	1 029	999	975	960
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 079	943	914	904
Nettoomsättning, tkr	3 135	3 031	2 969	2 923
Resultat efter finansiella poster, tkr	-196	344	353	-143
Soliditet, %	18	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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen gör i år 2024 en förlust med -196 188kr.

För att stärka föreningens ekonomi arbetar styrelsen aktivt med sin underhållsplan och Budget.
Kommande underhåll kan behövas finansieras med lån.

Föreningen ser över behovet av avgiftsökningar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
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	1 754 640	0	-245 000	1 509 640
S:a bundet eget kapital, kr	1 831 080	0	-245 000	1 586 080
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 883 338	343 911	245 000	2 472 249
Årets resultat, kr	343 911	-343 911	-196 188	-196 188
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 227 249	0	48 812	2 276 061
S:a eget kapital, kr	4 058 329	0	-196 188	3 862 141

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 130 000 kr samt ianspråktagande skett med 375 000 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	2 227 249
Årets resultat, kr	-196 188
Reservation till underhållsfond, kr	-130 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	375 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 276 061

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 276 061

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	3 135 017	3 030 646
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 106	31 858
Summa Rörelseintäkter		3 203 123	3 062 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 094 244	-1 682 997
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 540	-182 520
Personalkostnader	Not 6	-113 956	-99 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-561 192	-561 202
Summa Rörelsekostnader		-2 990 932	-2 526 628
Rörelseresultat		212 191	535 876
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 812	-3 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 191	-188 745
Summa Finansiella poster		-408 379	-191 965
Resultat efter finansiella poster		-196 188	343 911
Resultat före skatt		-196 188	343 911
Årets resultat		-196 188	343 911

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	20 631 16821 192 360
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 631 16821 192 360
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		20 631 66821 192 860

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	15 32723 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 05146 663
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		48 37870 349
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000500 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 12	531 608785 956
<i>Summa Kassa och bank</i>		531 608785 956
Summa Omsättningstillgångar		1 079 9861 356 305
Summa Tillgångar		21 711 65422 549 165

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	76 440	76 440
Fond för yttre underhåll	1 509 640	1 754 640
Summa Bundet eget kapital	1 586 080	1 831 080

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 472 249	1 883 338
Årets resultat	-196 188	343 911
Summa Fritt eget kapital	2 276 061	2 227 249

Summa Eget kapital	3 862 140	4 058 328
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 274 021	11 056 316
Summa Långfristiga skulder		14 274 021	11 056 316

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 724 707	6 282 896
Leverantörsskulder		171 873	474 425
Skatteskulder	Not 14	2 217	359
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	211 527	212 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	465 169	464 193
Summa Kortfristiga skulder		3 575 492	7 434 521

Summa Skulder		17 849 513	18 490 837
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		21 711 654	22 549 165
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	212 191	535 876
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	561 192	561 202
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	561 192	561 202
Erhållen ränta	9 687	7 483
Erlagd ränta	-404 438	-163 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	378 632	941 033
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 952	-5 143
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-313 593	391 564
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-300 640	386 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77 992	1 327 454
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 294 769
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 294 769
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-340 484	883 390
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 484	883 390
Årets kassaflöde	-262 492	-1 083 925
Likvida medel vid årets början	1 294 100	2 378 025
Likvida medel vid årets slut	1 031 608	1 294 100

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	2 997 696	2 910 408
	Hyror lokaler	27 168	140 078
	Hyror övrigt	123 228	10 024
	Övriga primära intäkter	22 036	28 427
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 170 128	3 088 937
	Hyresbortfall	-19 416	-42 596
	Avsatt till inre fond	-15 695	-15 695
	<i>Summa</i>	-35 111	-58 291
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 135 017	3 030 646

I årsavgiften bostäder ingår EL, 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>		
	Övriga sekundära intäkter	68 106	31 858
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	68 106	31 858

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-260 278	-180 077
	Snö och halk-bekämpning	-30 385	-7 427
	Reparationer	-220 592	-268 955
	Planerat underhåll	-375 000	-41 954
	El	-103 321	-124 822
	Uppvärmning	-546 478	-519 157
	Vatten	-156 905	-123 256
	Sophämtning	-62 041	-74 441
	Fastighetsförsäkring	-30 922	-32 429
	Kabel-TV och bredband	-86 708	-85 707
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-89 220	-87 362
	Förvaltningsavtalskostnader	-108 304	-104 229
	Övriga driftkostnader	-24 090	-33 180
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 094 244	-1 682 997

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-63 066	-56 758
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 912	0
	Administrationskostnader	-23 409	-62 243
	Extern revision	-14 251	-11 493
	Konsultkostnader	-78 351	-30 034
	Medlemsavgifter	-15 400	-15 400
	Föreningsverksamhet	-4 479	-4 639
	Övriga förvaltningskostnader	-9 673	-1 954
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-221 540	-182 520
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 348	-78 581
	Revisionsarvode	-2 323	0
	Övriga arvoden	-2 322	0
	Sociala avgifter	-22 587	-20 953
	Övriga personalkostnader	-375	-375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-113 956	-99 909
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-561 192	-561 202
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-561 192	-561 202

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 345 597	22 050 828
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 128 050	2 128 050
	Årets investeringar	0	3 294 769
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 473 647	27 473 647
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 281 287	-5 720 085
	Årets avskrivningar	-561 192	-561 202
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 842 479	-6 281 287
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 631 168	21 192 360
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	559 000	559 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	550 000	550 000
	<i>Summa</i>	59 109 000	59 109 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 426 000	18 426 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 426 000	18 426 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	0	8 144
	Övriga fordringar	15 327	15 542
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	15 327	23 686
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000

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

Kassa och bank

Bankkonto 1

531 608

785 956

Summa Kassa och bank

531 608

785 956

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	3,61%	2027-06-01	4 000 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	3,61%	2027-06-01	580 000	19 980
-----------------	-------	------------	---------	--------

Stadshypotek AB	3,84%	2026-04-30	1 324 480	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	4,74%	2025-10-30	1 176 000	24 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	4,21%	2025-04-30	1 427 575	231 196
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	3,74%	2026-03-30	2 490 673	101 152
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	0,9%	2026-04-30	6 000 000	0
-----------------	------	------------	-----------	---

16 998 728

376 328

Långfristig del

14 274 021

Nästa års amortering av långfristig skuld

121 132

Lån som ska konverteras inom ett år

2 603 575

Kortfristig del

2 724 707

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

376 328

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 505 312

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,82%

Finns swap-avtal

Nej

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

Skatteskulder

Skatteskulder

2 217

359

Summa Skatteskulder

2 217

359

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

Övriga skulder

Inre fond

204 570

200 921

Övriga kortfristiga skulder

6 957

11 727

Summa Övriga skulder

211 527

212 648

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	277 809	242 841
	Upplupna räntekostnader	58 025	45 272
	Övriga upplupna kostnader	129 335	176 080
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	465 169	464 193

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 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 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 1 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 provar 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

David Mårtensson
Av föreningen vald revisor

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.