



# Årsredovisning 2025

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 2025

### 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                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i 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 <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 15                      | lokaler (hyresrätt)                   | 335                      |
| 48                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 912                    |
| <b>Totalt 63 objekt</b> |                                       | <b>3 247</b>             |

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       | T.o.m.     |
|-----------------------|------------|------------|
| Peter Persson         | Ordförande |            |
| Jakob Gustavsson      | Ledamot    | 2025-05-22 |
| Patric Pramdal        | Ledamot    |            |
| Johanna Ivanoff       | Ledamot    |            |
| Johannes Edvardsson   | Ledamot    |            |
| Annie Egede Uppström  | Ledamot    |            |
| Louise Olsson         | Ledamot    |            |
| Louise Olsson         | Suppleant  | 2025-05-22 |
| Viktoria Christensson | Ledamot    |            |
| Fredrik Fexner        | Suppleant  |            |
| Christoph Liebrich    | Suppleant  |            |
| Klara Wahldén         | Suppleant  | 2025-05-22 |
| Linus Lindström       | Suppleant  | 2025-05-22 |

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

Revisorer har varit: Karin Hertting och David Mårtensson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB. Per Fagergren har suttit som revisorsuppleant.

Valberedning har varit: Karin Hertting (sammankallande) samt Jakob Gustavsson valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 9%.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2026 kommer att vara oförändrad.

Styrelsen har utökats med HSB-ledamot, Johan Helgesson, från 16/6.

Styrelsen har den 24 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 under hösten slutit ett elavtal med Emtic AB för utbyte av stigarledningar till lägenheterna och huvudledningar i källarplan, genomförande under vinter/vår -26.

Vi har under hösten 2025 omarbetat och slutit avtal med ny leverantör av fastighets- och trädgårdstjänster. Ett nytt avtal är tecknat med Seniorresursen som initialt kommer löpa ett år. Vi har också slutit ett avtal med Securitas AB gällande jourverksamhet under fre-sö samt helger.

Garantibesiktning av entreprenaden avseende fönsterbyte samt fasad- och balkongrenovering genomfördes den 30 september 2025. Närvarande var besiktningsman Oleksandr Pavlenko (AFRY), beställaren Brf Backgården 1 representerad av J. Edvardsson, entreprenören Morneon Fasad AB representerad av Frej Josefsson samt P. Persson och V. Christensson för beställaren. Besiktningen omfattade fel som uppkommit under garantitiden, främst avseende balkonger (färgflagning och rost), fönster (defekta vridstänger och sprickor i bågar), fasad och avvattnings (bristfälliga anslutningar och läckage) samt ventilation, där misstänkt försämrat självdrag kräver vidare utredning. De flesta felen bedömdes vara entreprenörens ansvar och ska åtgärdas när väderförhållanden medger, preliminärt under början av 2026.

#### 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 rättstopp samt backventiler i spillvattenledningarna från fastigheterna. |

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

| Årtal | Åtgärd                                                                    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| 2026  | Byta stigarledningar till lägenheterna och el-installationer i källarplan |
| 2027  | Arbete med dagvatten-, spillvatten-, dräneringsledningar och brunnar      |
| 2027  | Stamspolning avlopp fastighet, beräknat på antal lägenheter               |
| 2028  | Entréparti, komplett byte                                                 |
| 2029  | Målning av delar i fastigheten; tex källare och trappuppgång              |
| 2030  | Arbete med dräneringsledningar                                            |

## Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 8 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 271   | 213   | 292   | 241   | -70   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 130 | 5 235 | 5 338 | 5 066 | 5 468 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 721 | 5 837 | 5 952 | 5 649 | 6 097 |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 6     | 6     | 6     | 6     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 280   | 248   | 236   | 213   | 230   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 122 | 1 029 | 999   | 975   | 960   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95    | 94    | 95    | 96    | 95    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 058 | 1 079 | 943   | 914   | 904   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 430 | 3 135 | 3 031 | 2 969 | 2 923 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 394   | -196  | 344   | 353   | -143  |
| Soliditet, %                           | 20    | 18    | 18    | 18    | 13    |

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                    | 1 509 640                  | 0                                                                      | 142 000                   | 1 651 640                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 586 080</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>142 000</b>            | <b>1 728 080</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 472 249                  | -196 188                                                               | -142 000                  | 2 134 061                  |
| Årets resultat, kr                    | -196 188                   | 196 188                                                                | 394 321                   | 394 321                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 276 061</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>252 321</b>            | <b>2 528 382</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 862 141</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>394 321</b>            | <b>4 256 462</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 000 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 | 2 276 061        |
| Årets resultat, kr                                  | 394 321          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -142 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 528 382</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>2 528 382</b> |

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 429 821                | 3 135 017                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 5 198                    | 68 106                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>3 435 020</b>         | <b>3 203 123</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 806 213               | -2 094 244               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -179 380                 | -221 540                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -128 203                 | -113 956                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -484 984                 | -561 192                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 598 780</b>        | <b>-2 990 932</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>836 240</b>           | <b>212 191</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 13 792                   | 8 812                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -455 711                 | -417 191                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-441 919</b>          | <b>-408 379</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>394 321</b>           | <b>-196 188</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>394 321</b>           | <b>-196 188</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>394 321</b>           | <b>-196 188</b>          |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8 | 20 146 184        | 20 631 168        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>20 146 184</b> | <b>20 631 168</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>20 146 684</b> | <b>20 631 668</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 30 227            | 15 327            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 10 987            | 33 051            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>41 214</b>     | <b>48 378</b>     |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 11 | 500 000           | 500 000           |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>500 000</b>    | <b>500 000</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 990 982           | 531 608           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>990 982</b>    | <b>531 608</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 532 196</b>  | <b>1 079 986</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>21 678 880</b> | <b>21 711 654</b> |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                  |                  |
| Medlemsinsatser                  | 76 440           | 76 440           |
| Fond för yttre underhåll         | 1 651 640        | 1 509 640        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>1 728 080</b> | <b>1 586 080</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |                  |                  |
| Balanserat resultat              | 2 134 061        | 2 472 249        |
| Årets resultat                   | 394 321          | -196 188         |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  | <b>2 528 381</b> | <b>2 276 061</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>4 256 461</b> | <b>3 862 140</b> |

Skulder

|                                                 |        |                             |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                             |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 5 465 20314 274 021         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>5 465 20314 274 021</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                             |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 11 193 0412 724 707         |
| Leverantörsskulder                              |        | 117 217171 873              |
| Skatteskulder                                   | Not 14 | 11 0882 217                 |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 202 185211 527              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 433 685465 169              |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>11 957 2163 575 492</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>17 422 41917 849 513</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>21 678 88021 711 654</b> |

Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |           |
| Rörelseresultat                                                              | 836 240   | 212 191   |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |           |           |
| Avskrivningar                                                                | 484 984   | 561 192   |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 484 984   | 561 192   |
| Erhållen ränta                                                               | 14 900    | 9 687     |
| Erlagd ränta                                                                 | -462 845  | -404 438  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 873 279   | 378 632   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |           |           |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 20 762    | 12 953    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -79 476   | -313 593  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | -58 714   | -300 640  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 814 564   | 77 992    |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -340 484  | -340 484  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -340 484  | -340 484  |
| Årets kassaflöde                                                             | 474 080   | -262 492  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 031 608 | 1 294 100 |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 505 688 | 1 031 608 |

**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.

**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, 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.

**Definitioner nyckeltal**

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 267 660                | 2 997 696                |
|       | Hyror lokaler                           | 27 444                   | 27 168                   |
|       | Hyror övrigt                            | 141 627                  | 123 228                  |
|       | Övriga primära intäkter                 | 27 863                   | 22 036                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>3 464 594</b>         | <b>3 170 128</b>         |
|       | Hysesbortfall                           | -19 077                  | -19 416                  |
|       | Avsatt till inre fond                   | -15 695                  | -15 695                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-34 772</b>           | <b>-35 111</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>3 429 821</b>         | <b>3 135 017</b>         |

I årsavgiften bostäder ingår Värme, Vatten , Renhållning, TV och Bredband

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 5 198                    | 68 106                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>5 198</b>             | <b>68 106</b>            |

| Not 4 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -357 280                 | -368 582                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -16 003                  | -30 385                  |
|       | Reparationer                         | -165 235                 | -220 592                 |
|       | Planerat underhåll                   | 0                        | -375 000                 |
|       | El                                   | -102 585                 | -103 321                 |
|       | Uppvärmning                          | -605 722                 | -546 478                 |
|       | Vatten                               | -200 161                 | -156 905                 |
|       | Sophämtning                          | -56 605                  | -62 041                  |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -36 944                  | -30 922                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -107 880                 | -86 708                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -100 390                 | -89 220                  |
|       | Övriga driftkostnader                | -57 409                  | -24 090                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-1 806 213</b>        | <b>-2 094 244</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                 |                 |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -58 027         | -63 066         |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -159            | -12 912         |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -24 304         | -23 409         |
|       | Extern revision                                                                          | -14 790         | -14 251         |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -37 853         | -78 351         |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -15 400         | -15 400         |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -5 444          | -4 479          |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -23 403         | -9 673          |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-179 380</b> | <b>-221 540</b> |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                 |                 |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -93 191         | -86 348         |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -2 507          | -2 323          |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -5 640          | -2 323          |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -26 865         | -22 587         |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0               | -375            |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-128 203</b> | <b>-113 956</b> |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                 |                 |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -484 984        | -561 192        |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-484 984</b> | <b>-561 192</b> |

| Not 8  | Byggnader och mark                                  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 25 345 597        | 25 345 597        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 2 128 050         | 2 128 050         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>27 473 647</b> | <b>27 473 647</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                              | -6 842 479        | -6 281 287        |
|        | Årets avskrivningar                                 | -484 984          | -561 192          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-7 327 463</b> | <b>-6 842 479</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>20 146 184</b> | <b>20 631 168</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 39 000 000        | 30 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 647 000           | 559 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 24 600 000        | 28 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 584 000           | 550 000           |
|        | <i>Summa</i>                                        | <b>64 831 000</b> | <b>59 109 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                | 18 426 000        | 18 426 000        |
|        | Varav i eget förvar                                 | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <b>18 426 000</b> | <b>18 426 000</b> |
| Not 9  | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                   |                   |
|        | Ingående värde andel i HSB                          | 500               | 500               |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                            |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                 | 14 706            | 0                 |
|        | Övriga fordringar                                   | 15 521            | 15 327            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                      | <b>30 227</b>     | <b>15 327</b>     |

|        |                                 |            |            |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|

Övriga kortfristiga placeringar

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Placeringar HSB                              | 500 000        | 500 000        |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>500 000</b> | <b>500 000</b> |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 12 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

Kassa och bank

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankkonto 1                 | 990 982        | 531 608        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>990 982</b> | <b>531 608</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 13 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 2,75%            | 2028-04-30        | 1 196 379         | 231 196                     |
| Stadshypotek AB     | 3,61%            | 2027-06-01        | 4 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 3,66%            | 2027-06-01        | 520 000           | 19 980                      |
| Stadshypotek AB     | 3,90%            | 2026-04-30        | 1 324 480         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,74%            | 2026-01-30        | 1 152 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 3,74%            | 2026-03-30        | 2 465 385         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 0,90%            | 2026-04-30        | 6 000 000         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>16 658 244</b> | <b>251 176</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 5 465 203  |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 251 176    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 10 941 865 |
| Kortfristig del                                           | 11 193 041 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 251 176    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 004 704  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,69%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|        |               |            |            |
|--------|---------------|------------|------------|
| Not 14 | Skatteskulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---------------|------------|------------|

Skatteskulder

|                            |               |              |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Skatteskulder              | 11 088        | 2 217        |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | <b>11 088</b> | <b>2 217</b> |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                |                |
|        | Depositioner                                              | 0              | 0              |
|        | Momsskuld                                                 | 0              | 0              |
|        | Källskatt                                                 | 0              | 0              |
|        | Inre fond                                                 | 202 185        | 204 570        |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 0              | 6 957          |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>202 185</b> | <b>211 527</b> |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 262 876        | 277 809        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 50 891         | 58 025         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 119 918        | 129 335        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>433 685</b> | <b>465 169</b> |

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08.

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 Bostadsrättsförening Backgården 1 i Lund, org.nr. 745000-2139

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Backgården 1 i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Bostadsrättsförening Backgården 1 i Lund för räkenskapsåret 2025 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

Karin Hertting  
Av föreningen vald revisor

David Mårtensson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Backgården 1 i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577972317**

**Peter Persson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 11:21:47



**Patric Pramdal**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 10:02:57



**Louise Olsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 21:23:22



**Viktoria Christensson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 11:41:28



**Annie Egede Uppström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 20:29:13



**Johanna Ivanoff**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 09:34:52



**Johannes Edvardsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 11:48:56



**Karin Hertting**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 22:40:54



**David Mårtensson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 01:03:35



**Morgan Nilsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 12:31:29



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Backgården 1 i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578129864**

**Karin Hertting**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 22:46:34



**David Mårtensson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 01:01:52



**Morgan Nilsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 12:31:11



# 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.