



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Backgården i Lund



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Backgården i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1951 på fastigheten Lagerbring 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lagerbrings vägen 6 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	4	108
2	26	1 446
3	2	154
5	2	242
	<b>34</b>	<b>1 950</b>

Lokaler, hyresrätt	3	205
--------------------	---	-----

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-17, varvid 10 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Leif Runeson	Ordförande	2023
Elina Strömberg	Sekreterare	2023
Janet Runeson	Kassör	2023
Linus Hall	Styrelseledamot	2023
Irina Tran	Styrelsesuppleant	2023
Ingrid Mauritsson	Styrelsesuppleant	2023
Pål Wederbrand	Styrelsesuppleant	2023
Birgitta Zahlée	Styrelseledamot, utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Sven-Peter Jönsson med Lena Andersson till revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen består av Hanna Edensten och Gun Rydhög.

Föreningen har inga anställda. *AS*

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2, f.d. ComHem	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Climat80, f.d. Clifa	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal, larmövervakning
Bengtssons hushållsservice	service på tvätt- och torkutrustning
Lunds Renhållningsverk	trottoarrensöring inkl. halkbekämpning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-04-12 av ordföranden tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Mindre skador har åtgärdats under året.

#### Underhåll

På samtliga fönster utom de i källaren har mindre brister i befintlig målning och kittning åtgärdats. Därmed beräknas dessa fönster hålla i minst 15 år.

En stor läcka på värmesystemet upptäcktes under året hos grannen Backgården 1 som får värme från undercentralen. Backgården har bara haft mindre läckor på nya rör i undercentralen. Den preliminära orsaken är fel i installationen av avgasare och rostborttagare, vilka upptäckts något år efter att garantin gick ut. Felen är tillfälligt åtgärdade, men en större reparation kan inte uteslutas under 2023

#### Utförda renoveringar

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

AD

### Framtida underhåll

En relining (= plaströr inuti befintligt rör) av dagvattenledningen närmast gatan kommer att genomföras så snart styrelsen får ett godtagbart svar på sin offertförfrågan.

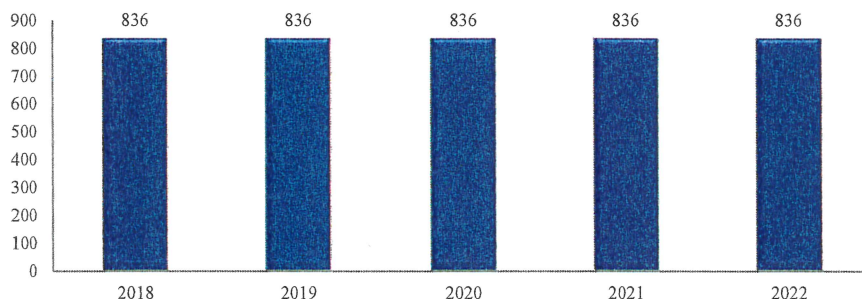
Styrelsen har arbetat med 60-åriga underhållsplaner sedan 2015 då HSB började arbeta systematiskt med sådana. Vid de senaste årens besiktningar uppmärksammades ett tänkbart behov av följande större arbeten med tanke på husets ålder: omfogning av tegelfogar på ytterväggarna, omläggning av dränering och fuktskydd under mark, byte eller strumpning av avloppsrör. Inga större skador har inträffat som kräver omedelbara åtgärder. Styrelsens ambition är att vid behov genomföra en stor åtgärd ungefär vart tredje år.

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

Styrelsen har efter diskussion med experter förstått att byggnadens ytterväggar är så inhomogena att fuktmätningar inte ger någon vägledning om dräneringens funktion. I stället får regelbunden manuell kontroll av eventuell dålig lukt och svarta fläckar indikera om den inte fungerar. Även när det gäller omfogning av tegelfogar är det manuell besiktning som avgör när en åtgärd behöver genomföras. Inga skador av betydelse har hittills upptäckts.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 836 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 743 350 kr. Under året har föreningen amorterat 128 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

Föreningen har en fjärrvärmecentral som förser såväl föreningen som grannföreningen Backgården 1 med värme och varmvatten. Kostnaderna har schablonfördelats utifrån respektive förenings totala bostadsyta, varvid vår förening betalat 40% och Backgården 1 60%. Detta har reglerats i avtal från 1953 och 1961.

Under 2022 har ett nytt avtal arbetats fram gemensamt mellan Backgården och Backgården 1.

Avtalet reglerar bl a att Backgården är huvudman för anläggningen med Backgården 1 som medfinansier.

Alla fasta kostnader fördelas enligt tidigare 40/60-princip, medan förbrukningen av värme och varmvatten fördelas utifrån respektive förenings verkliga förbrukning, vilket kan avläsas genom det nya mätsystem som installerades 2021.

Avtalet reglerar även kostnadsfördelningen av kallvatten.

Föreningarna är överens om innehållet, varför underlaget ligger hos en advokat för korrekt juridisk formulering.

Det nya avtalet beräknas bli klart under första halvåret 2023.

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

Föreningen har god ekonomi och mycket god likviditet.

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

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

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

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	61
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 753	1 756	1 749	1 770
Resultat efter finansiella poster, tkr	280	155	313	155
Eget kapital, tkr	2 439	2 159	2 004	1 691
Taxeringsvärde, tkr	41 000	29 200	29 200	29 200
-varav byggnad, tkr	20 400	15 400	15 400	15 400
Soliditet, %	28%	25%	24%	21%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	836	836	836	836
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 945	3 011	3 077	3 149
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	64	47	46	35
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	14%	20%	21%	21%
Avsättn. Underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	55%	46%	44%	40%
Ianspr. tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	0%	0%	0%	122%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	95	97	98	98

At

### Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 890	0	1 196 926	763 388	154 977	2 159 181
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				154 977	-154 977	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			107 000	-107 000		0
Årets resultat					279 893	279 893
Belopp vid årets utgång	43 890	0	1 303 926	811 365	279 893	2 439 074

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	918 365
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-107 000
Årets resultat	279 893
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 091 258</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 091 258
-------------------------	-----------

AO

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 753 371	1 756 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	185 047	63 009
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 938 418</b>	<b>1 819 136</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 228 838	-1 234 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 654	-99 673
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-67 345	-57 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-185 761	-188 407
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 545 598</b>	<b>-1 579 407</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>392 820</b>	<b>239 728</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 717	7 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 644	-92 403
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 927</b>	<b>-84 751</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>279 893</b>	<b>154 977</b>

AG



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 819 327	6 005 088
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 819 327</b>	<b>6 005 088</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### Summa anläggningstillgångar

		<b>5 819 827</b>	<b>6 005 588</b>
--	--	------------------	------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 179
Avräkningskonto HSB		22 066	13 576
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 887	10 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 558	38 119
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 511</b>	<b>66 581</b>

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>1 500 000</b>

##### Kassa och bank

Bank	Not 13	688 829	1 014 217
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>688 829</b>	<b>1 014 217</b>

#### Summa omsättningstillgångar

		<b>2 760 340</b>	<b>2 580 798</b>
--	--	------------------	------------------

#### Summa tillgångar

		<b>8 580 168</b>	<b>8 586 386</b>
--	--	------------------	------------------

As

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 890	43 890
Fond för yttre underhåll	1 303 926	1 196 926
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 347 816</b>	<b>1 240 816</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	811 365	763 388
Årets resultat	279 893	154 977
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 091 258</b>	<b>918 365</b>

### Summa eget kapital

<b>2 439 074</b>	<b>2 159 181</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	818 100	1 475 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>818 100</b>	<b>1 475 950</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 925 250	4 395 400
Medlemmarnas inre fond	Not 15	72 930	75 005
Leverantörsskulder		68 439	250 534
Aktuell skatteskuld	Not 16	742	1 536
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 821	2 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	250 812	226 414
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 322 994</b>	<b>4 951 256</b>

### Summa skulder

<b>6 141 094</b>	<b>6 427 206</b>
------------------	------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>8 580 168</b>	<b>8 586 386</b>
------------------	------------------

A\*

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

AO



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 631 172	1 631 172
	Hysesintäkt lokaler	113 772	113 772
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 427	11 183
		<u>1 753 371</u>	<u>1 756 127</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	185 047	63 009
		<u>185 047</u>	<u>63 009</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-361 766	-354 848
	El	-35 150	-28 015
	Uppvärmning	-322 636	-348 770
	Vatten	-44 543	-39 819
	Renhållning	-34 273	-38 381
	TV, bredband, iptelefoni	-85 572	-85 259
	Förvaltningskostnader	-267 318	-257 267
	Försäkringar	-21 030	-20 037
	Fastighetsskatt	-51 646	-49 606
	Övriga driftskostnader	-4 904	-12 126
		<u>-1 228 838</u>	<u>-1 234 128</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 645	-9 925
	Övriga förvaltningskostnader	-5 923	-3 958
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 036	-14 747
	Föreningsverksamhet	0	-750
	Konsulter	-24 850	-59 094
	Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
		<u>-63 654</u>	<u>-99 673</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-49 300	-47 600
	Övriga arvoden	-8 160	0
	Revisionsarvode	-2 465	-2 380
	Sociala avgifter	-7 420	-7 220
		<u>-67 345</u>	<u>-57 200</u>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-185 761	-188 407
		<u>-185 761</u>	<u>-188 407</u>

A0

<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2070			
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		8 975 706	8 975 706		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 554 800	1 554 800		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>10 530 506</b>	<b>10 530 506</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 525 418	-4 337 011		
Årets avskrivningar byggnader		-185 761	-188 407		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-4 711 179</b>	<b>-4 525 418</b>		
<b>Utgående redovisat värde</b>					
		<b>5 819 327</b>	<b>6 005 088</b>		
Redovisade värden byggnader					
		4 264 527	4 450 288		
Redovisade värden mark					
		1 554 800	1 554 800		
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Lagerbring 4					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1951	20 400 000	20 600 000	41 000 000	29 200 000
		20 400 000	20 600 000	41 000 000	29 200 000
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				7 920 000	7 920 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>7 920 000</b>	<b>7 920 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB				500	500
				<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto				7 887	10 707
				<b>7 887</b>	<b>10 707</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalad försäkring				5 334	5 028
Förutbetalad kabel-TV och bredband				21 439	21 394
Upplupna ränteintäkter				3 984	771
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				10 801	10 926
				<b>41 558</b>	<b>38 119</b>
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-20	500 000	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-05-20	500 000	0	
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-04-01	500 000	0	
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-05-12	500 000	0	
			<b>2 000 000</b>	<b>1 500 000</b>	
<b>Not 13 Bank</b>					
Sparbanken Skåne				688 829	1 014 217
				<b>688 829</b>	<b>1 014 217</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	3,89%	2023-09-01	750 000	8 000
Nordea Hypotek AB	4,32%	2023-08-21	757 950	9 300
Nordea Hypotek AB	4,03%	2025-10-30	827 400	9 300
Swedbank Hypotek AB	4,11%	2023-04-28	920 000	20 000
Sparbanken Skåne	3,46%	2023-05-25	1 863 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	3,68%	2023-03-30	625 000	41 400
			<b>5 743 350</b>	<b>128 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>818 100</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				9 300
Lån som ska konverteras inom ett år				4 915 950
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 925 250</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,82%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				512 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 103 350

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	75 005	79 407
Uttag	-2 075	-4 402
	<b>72 930</b>	<b>75 005</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	742	1 536
	<b>742</b>	<b>1 536</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	4 821	2 367
	<b>4 821</b>	<b>2 367</b>

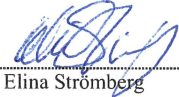
AD

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	63 012	60 513
Upplupna räntekostnader	22 894	6 793
Upplupen revision	9 200	8 930
Förutbetalda årsavgifter och hyror	149 706	147 023
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	3 155
	<b>250 812</b>	<b>226 414</b>

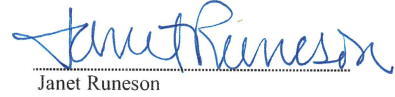
14/4 2023



Birgitta Zahlee



Elina Strömberg



Janet Runeson



Leif Runeson



Linus Hall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-14



Sven-Peter Jönsson

Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backgården i Lund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AD



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Backgården i Lund för räkenskapsåret 2022 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:

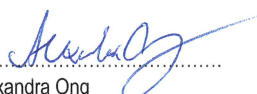
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

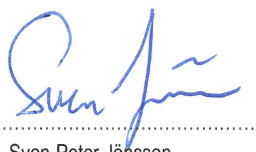
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 den 14/4 2023

  
Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Sven-Peter Jöhsson  
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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.