



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Backgården 2 i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lagerbring 3	2006	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1953

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 2 707 kvm och 7 lokaler om 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 3027 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Emma Hellström	Ordförande
Erik Sven Cravo Da Silva Mauroy	Suppleant
Dag Sjölin	Styrelseledamot
Pär Einar Gunnar Persson Hagström	Styrelseledamot
Vilhelm Björklund	Styrelseledamot

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två (2) ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Afrodita Cristea    Extern revisor    Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2056. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Åtgärder efter OVK-besiktning
- 2023 ● Portkod installerad till samtliga trapphus
- 2022 ● Upprustning Sophus - ny dörr, taggläsare osv.
- 2021-2023 ● Åtgärder efter OVK-besiktning
- 2021 ● Energideklaration
- 2020 ● Spolning av stammar och stick  
OVK-besiktning - Ej godkänd, åtgärder tas 2021
- 2018-2019 ● Renovering fönster - Hus CDE klart  
Fogning fasad Norr - Hus CDE klart  
Takrenovering - Hus CDE klart
- 2018 ● Takrenovering - Hus AB klart  
Fogning fasad Norr - Hus AB klart  
Renovering fönster - Hus AB klart  
Byte glas på balkonger mellan D-E husen
- 2017 ● Utetrappor - Nya utetrappor framför entrédörrar (C & D-trapp).
- 2016 ● Källartrappor - Renovering och nya räcken
- 2014-2015 ● Säkerhetsdörrar - Säkerhetsdörrar till samtliga Lägenheter
- 2013 ● Trapphusbelysning - Ny rörelsestyrd LED-belysning  
Relining avlopp
- 2012 ● Vattenservis - Ny vattenservis.  
Belysning vind/källare - Nya armaturer på vind samt i källaren med rörelsesensorer.  
Värmesystem - Ny värmexlare samt nya radiatorventiler, termostater och injustering.
- 2011 ● Elektroniska lås - Elektroniska lås till ytterdörrar, källare, vind och förråd.
- 2010-2011 ● Åtgärd trädgård

**2009** ● Renovering av balkonger

### Planerade underhåll

**2025** ● Ev. laddstolpar

### Avtal med leverantörer

Trädgårdsentreprenad	SBC
Fjärrvärme	Kraftringen
El	Kraftringen
Bredband	Telenor
Tv	Tele 2
Skadedjursbekämpning	Anticimex

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

I höstas omförhandlades tre lån som utgjorde en merpart av föreningens totala skulder. I takt med att styrräntan sänktes av Riksbanken föll dessa omförhandlingar väl ut, även om det blev en signifikant ökning av våra räntekostnader från väldigt låga räntenivåer. Föreningen fortsätter att amortera enligt plan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

#### Förändringar i avtal

Under 2024 har nytt avtal med SBC upprättats gällande trädgårdsentreprenad. De tog över efter Trädgårdstjänst i Lund AB under våren 2024.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 512 701	2 467 712	2 148 113	2 115 590
Resultat efter fin. poster	287 762	532 258	57 400	-62 138
Soliditet (%)	45	45	43	42
Yttre fond	486 455	317 174	181 493	123 462
Taxeringsvärde	56 427 000	56 427 000	56 427 000	41 154 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	891	682	675
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	93,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 330	4 474	4 618	4 762
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 872	4 001	4 130	4 258
Sparande per kvm totalyta, kr	206	264	119	116
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	78	99	65
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	149	147	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	30	34	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	290	256	280	245
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,88	1,32	-	-
Räntekänslighet (%)	4,80	5,02	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 266 245 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	63 138	-	-	63 138
Upplåtelseavgifter	1 442 374	-	-	1 442 374
Fond, yttre underhåll	317 174	-	169 281	486 455
Uppskrivningsfond	16 632 500	-	-	16 632 500
Balanserat resultat	-8 747 509	532 258	-169 281	-8 384 532
Årets resultat	532 258	-532 258	287 762	287 762
<b>Eget kapital</b>	<b>10 239 935</b>	<b>0</b>	<b>287 762</b>	<b>10 527 697</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 215 251
Årets resultat	287 762
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-169 281
<b>Totalt</b>	<b>-8 096 770</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	67 061
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 029 709</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 512 701	2 467 712
Övriga rörelseintäkter	3	4 043	113 035
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 516 744</b>	<b>2 580 747</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 521 145	-1 377 172
Övriga externa kostnader	9	-153 233	-175 355
Personalkostnader	10	-73 497	-68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 624	-267 624
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 015 499</b>	<b>-1 889 145</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>501 244</b>	<b>691 602</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 843	2 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-224 325	-162 201
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 482</b>	<b>-159 344</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>287 762</b>	<b>532 258</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>287 762</b>	<b>532 258</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	21 759 175	22 026 799
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 759 175</b>	<b>22 026 799</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 759 175</b>	<b>22 026 799</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 141	10 271
Övriga fordringar	14	1 024 449	742 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	86 245	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 124 835</b>	<b>752 691</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 124 835</b>	<b>752 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 884 010</b>	<b>22 779 490</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 505 512	1 505 512
Uppskrivningsfond		16 632 500	16 632 500
Fond för yttre underhåll		486 455	317 174
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 624 467</b>	<b>18 455 186</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 384 532	-8 747 509
Årets resultat		287 762	532 258
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 096 770</b>	<b>-8 215 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 527 697</b>	<b>10 239 935</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 706 250	1 378 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 706 250</b>	<b>1 378 950</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 014 200	10 731 500
Leverantörsskulder		213 109	96 771
Skatteskulder		5 091	3 155
Övriga kortfristiga skulder		0	29 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	417 663	299 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 650 063</b>	<b>11 160 606</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 884 010</b>	<b>22 779 490</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>501 244</b>	<b>691 602</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	267 624	267 624
	<b>768 868</b>	<b>959 226</b>
Erhållen ränta	10 843	2 857
Erlagd ränta	-220 692	-159 734
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>559 019</b>	<b>802 349</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 482	-23 683
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	203 124	14 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>700 662</b>	<b>793 516</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-390 000	-390 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-390 000</b>	<b>-390 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>310 662</b>	<b>403 516</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>682 078</b>	<b>278 563</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>992 740</b>	<b>682 078</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Backgården 2 i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	1,69 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 047 824	1 988 112
Hysesintäkter lokaler	18 758	17 157
Hysesintäkter garage	35 144	18 719
Hysesintäkter förråd	4 500	1 550
Intäkter kabel-TV	38 064	38 064
Bredband	86 736	86 736
El	265 896	299 273
Gemensamhetslokal	800	1 300
Nycklar/lås vidarefakturerering	300	0
Fakturerade kostnader	0	1 858
Påminnelseavgift	360	240
Pantsättningsavgift	2 292	6 825
Överlåtelseavgift	8 598	7 878
Administrativ avgift	1 519	0
Andrahandsuthyrning	1 912	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
<b>Summa</b>	<b>2 512 701</b>	<b>2 467 712</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	77 029
Övriga intäkter	4 043	5 095
Försäkringsersättning	0	30 911
<b>Summa</b>	<b>4 043</b>	<b>113 035</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	106 332	110 138
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 147	9 756
Städning enligt avtal	61 020	58 236
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	35 437	15 675
Bevakning	7 192	6 896
Gårdkostnader	732	-1
Snöröjning/sandning	9 571	11 302
Serviceavtal	3 415	0
Förbrukningsmaterial	2 889	697
<b>Summa</b>	<b>233 735</b>	<b>212 699</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	6 688	0
Dörrar och lås/porttele	30 430	2 260
VVS	7 084	0
Elinstallationer	0	6 601
Vattenskada	0	31 391
<b>Summa</b>	<b>44 201</b>	<b>40 252</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	25 516	0
Garage/parkering	41 500	0
<b>Summa</b>	<b>67 016</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	220 798	234 753
Uppvärmning	542 249	449 601
Vatten	116 267	89 851
Sophämtning/renhållning	68 380	64 379
<b>Summa</b>	<b>947 694</b>	<b>838 584</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	59 688
Kabel-TV	34 879	44 402
Bredband	102 960	93 060
Fastighetsskatt	90 660	88 487
<b>Summa</b>	<b>228 499</b>	<b>285 637</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	2 327	27 188
Inkassokostnader	1 544	1 488
Revisionsarvoden extern revisor	21 125	17 750
Styrelseomkostnader	5 840	0
Fritids och trivselkostnader	1 136	334
Föreningskostnader	4 544	3 246
Förvaltningsarvode enl avtal	94 667	90 816
Överlåtelsekostnad	14 042	21 903
Pantsättningskostnad	4 300	10 244
Administration	3 708	2 386
<b>Summa</b>	<b>153 233</b>	<b>175 355</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	16 197	16 495
<b>Summa</b>	<b>73 497</b>	<b>68 995</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	223 857	162 201
Kostnadsränta skatter och avgifter	468	0
<b>Summa</b>	<b>224 325</b>	<b>162 201</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	28 238 074	28 238 074
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 238 074</b>	<b>28 238 074</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 211 275	-5 943 651
Årets avskrivning	-267 624	-267 624
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 478 899</b>	<b>-6 211 275</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 759 175</b>	<b>22 026 799</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 800 000</i>	<i>18 800 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 427 000	28 427 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
<b>Summa</b>	<b>56 427 000</b>	<b>56 427 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	37 100	37 100
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 100</b>	<b>37 100</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 100	-37 100
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-37 100</b>	<b>-37 100</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	31 709	60 342
Transaktionskonto	255 778	208 222
Borgo räntekonto	736 963	473 857
<b>Summa</b>	<b>1 024 449</b>	<b>742 420</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 365	0
Förutbet försäkr premier	62 076	0
Förutbet kabel-TV	11 804	0
<b>Summa</b>	<b>86 245</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	4,40 %	847 250	1 007 250
Handelsbanken	2025-10-30	2,71 %	667 500	807 500
Handelsbanken	2025-09-30	4,73 %		441 700
Handelsbanken	2025-09-30	2,80 %	815 000	835 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,53 %	3 234 000	3 234 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,52 %	5 785 000	5 785 000
Handelsbanken	2025-09-30	4,73 %	371 700	
<b>Summa</b>			<b>11 720 450</b>	<b>12 110 450</b>
Varav kortfristig del			2 014 200	10 731 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 802 950 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	20 361	0
Uppl kostnad Värme	64 774	0
Uppl kostn räntor	16 984	13 351
Uppl kostn vatten	9 736	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 041	0
Uppl kostnad arvoden	61 500	56 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 323	17 815
Förutbet hyror/avgifter	219 944	211 649
<b>Summa</b>	<b>417 663</b>	<b>299 515</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 897 000	13 897 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Avgiftsförändring på 5% fr.om. 2025-01-01 för att säkerställa en god likviditet framöver.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

---

Dag Sjölin  
Styrelseledamot

---

Emma Hellström  
Ordförande

---

Pär Einar Gunnar Persson Hagström  
Styrelseledamot

---

Vilhelm Björklund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Borevision  
Afrodita Cristea  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.03.2025 20:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.02.2025 17:36

DOCUMENT ID:

HyN776h91e

ENVELOPE ID:

rkXmQTncYg-HyN776h91e

DOCUMENT NAME:

Brf Backgården 2 i Lund, 745000-2196 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA HELLSTRÖM emmahellstrom@yahoo.se	Signed Authenticated	26.02.2025 19:49 26.02.2025 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.207.109
2. DAG ROBERT SJÖLIN dag.dalby@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 19:58 27.02.2025 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.44
3. Pär Einar Gunnar Persson Hagström einar.hagstrom@gmail.com	Signed Authenticated	28.02.2025 01:09 27.02.2025 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.242
4. VILHELM JOHAN LENNART BJÖRK LUND bjorklundvilhelm@gmail.com	Signed Authenticated	28.02.2025 14:02 28.02.2025 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
5. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	02.03.2025 20:43 28.02.2025 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Backgården 2 i Lund, org.nr. 745000-2196

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Backgården 2 i Lund för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Backgården 2 i Lund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.03.2025 20:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.02.2025 17:36

DOCUMENT ID:

HJZNX7625JI

ENVELOPE ID:

r1x77m629yx-HJZNX7625JI

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Backgården 2 i Lund.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	02.03.2025 20:42 28.02.2025 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed