2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Backgården 2 i Lund







Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Backgården 2 i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2056.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

John Erik Dahlqvist	Ordförande
Frida Erika Ekstrand	Vice ordförande
Emma Helena Hellström	Ledamot
Hanna Sofie Ulrika Larsby	Ledamot
Pär Einar Gunnar Persson Hagström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlander Revision AB

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lagerbring 3	2006	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

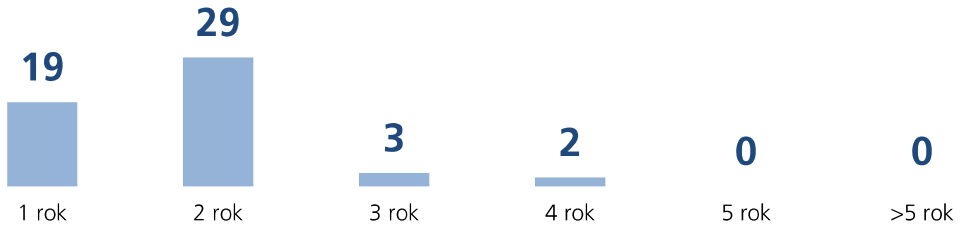
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 027 m², varav 2 707 m² utgör lägenhetsyta och 320 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ateljé	11 m²	Tills vidare
Ateljé	8 m²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen
Föreningslokal

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2056.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2020	Ej godkänd, åtgärder tas 2021
Spolning av stammar och stick	2020	
Fogning fasad Norr	2018	Hus AB klart
Takrenovering	2018	Hus AB klart
Byte glas på balkonger mellan D-E husen	2018	
Renovering fönster	2018	Hus AB klart
Renovering fönster	2018 - 2019	Hus CDE klart
Fogning fasad Norr	2018 - 2019	Hus CDE klart
Takrenovering	2018 - 2019	Hus CDE klart
Utetrappor	2017	Nya utetrappor framför entrédörrar (C & D-trapp).
Källartrappor	2016	Renovering och nya räcken
Säkerhetsdörrar	2014 - 2015	Säkerhetsdörrar till samtliga Lägenheter
Relining avlopp	2013	
Trapphusbelysning	2013	Ny rörelsestyrd LED-belysning
Värmesystem	2012	Ny värmeväxlare samt nya radiatorventiler, termostater och injustering.
Belysning vind/källare	2012	Nya armaturer på vind samt i källaren med rörelsesensorer.
Vattenservis	2012	Ny vattenservis.
Elektroniska lås	2011	Elektroniska lås till ytterdörrar, källare, vind och förråd.
Åtgärd trädgård	2010 - 2011	
Renovering av balkonger	2009	

Planerat underhåll	År
Energideklaration	2021
Åtgärder efter OVK-besiktning	2021

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	Lunds trädgårdstjänst
Störningsjour	Sydsec Bevakning
TV	ComHem
Bredband	Bredbandsbolaget
Fjärrvärme	Kraftringen
El	Kraftringen

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är fortsatt god. De omfattande renoveringarna som genomfördes 2018-2019 ökade föreningens belåning till ca 5000 kr/m2, vilket är en normal nivå för bostadsrättsföreningar. Under 2020 omförhandlades två av föreningens lån till lägre ränta, vilket är positivt. Styrelsen fokuserar fortsatt på att amortera aggressivt för att minska lånekostnaderna.

För att säkerställa en fortsatt god ekonomi, samt att bygga kapital för kommande underhåll, har styrelsen beslutat att höja avgiften med 1% fr.o.m. 2021-01-01.

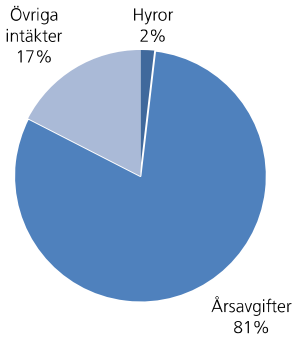
Bostadsrättsföreningar kan välja mellan två olika redovisningsregler, K2 eller K3. Vad som skiljer dem åt är hur man ser på investeringar och avskrivningar. K2 är ett mer förenklat regelverk som är regelbaserat och passar mindre ekonomiska föreningar. K3 är ett principbaserat regelverk och passar större ekonomiska föreningar. I vår förening har vi valt att använda K2-regelverket. Det innebär bland annat att årets resultat kan svänga kraftigt från år till år, beroende på om t.ex. större investeringar gjorts eller inte. Resultatet för år 2019 är starkt negativt då stora renoveringar genomfördes detta år och inte skrivs av under en flerårsperiod. 2020 är resultatet åter tillbaka på normala nivåer.

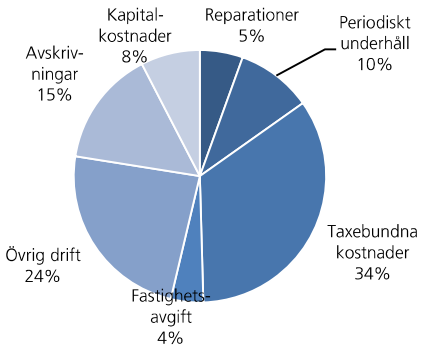
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2020**	**2019**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**288 495**	**335 161**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 243 550	2 075 819
Finansiella intäkter	26	11
Ökning av långfristiga skulder	0	5 531 550
	2 243 576	**7 607 380**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 576 803	7 290 094
Finansiella kostnader	154 954	173 376
Ökning av kortfristiga fordringar	463	3 376
Minskning av långfristiga skulder	390 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	19 629	187 199
	2 141 849	**7 654 045**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**390 222**	**288 495**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**101 727**	**-46 665**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett antal underhållsarbeten genomförts i föreningen. Efter en vattenskada i en lägenhet, p.g.a. stopp i en stam, genomfördes förebyggande spolning av stammar och stick. En genomgång av radiatorerna genomfördes under hösten för att få ett mer jämnt och fungerande värmesystem. OVK-besiktning genomfördes under sen höst. Dessvärre blev besiktningen inte godkänd och åtgärder kommer att tas under våren 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	669	662	661	630
Hyror/m² hyresrättsyta	57	50	73	192
Lån/m² bostadsrättsyta	4 906	5 050	3 007	1 835
Elkostnad/m² totalyta	49	55	56	45
Värmekostnad/m² totalyta	132	139	144	156
Vattenkostnad/m² totalyta	33	28	27	25
Kapitalkostnader/m² totalyta	51	57	39	37
Soliditet (%)	42	40	0	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	-5 690	-4 086	-137
Nettoomsättning (tkr)	2 097	2 073	2 079	2 025

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 707 m² bostäder och 320 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	63 138	0	0	63 138
Uppskrivningsfond	16 632 500	0	0	16 632 500
Upplåtelseavgifter	1 442 374	0	0	1 442 374
Fond för yttre underhåll	123 462	123 462	-123 462	123 462
S:a bundet eget kapital	**18 261 474**	**123 462**	**-123 462**	**18 261 474**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 758 463	-123 462	-5 566 593	-3 068 408
Årets resultat	209 404	209 404	5 690 055	-5 690 055
S:a ansamlad förlust	**-8 549 059**	**85 942**	**123 462**	**-8 758 463**
S:a eget kapital	**9 712 415**	**209 404**	**0**	**9 503 011**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	209 404
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 635 001
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 462
summa balanserat resultat	**-8 549 059**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	123 462
att i ny räkning överförs	**-8 425 597**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 097 211	2 072 610
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 339	3 209
Summa rörelseintäkter		**2 243 550**	**2 075 819**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 405 967	-7 019 465
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 500	-211 318
Personalkostnader	Not 6	-59 336	-59 312
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-302 415	-302 415
Summa rörelsekostnader		**-1 879 218**	**-7 592 509**
RÖRELSERESULTAT		**364 332**	**-5 516 690**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 954	-173 376
Summa finansiella poster		**-154 928**	**-173 365**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**209 404**	**-5 690 055**
ÅRETS RESULTAT		**209 404**	**-5 690 055**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	22 865 146	23 167 561
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 865 146**	**23 167 561**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**22 865 146**	**23 167 561**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		523	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	432 912	331 185
Summa kortfristiga fordringar		**433 435**	**331 245**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**433 435**	**331 245**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 298 581**	**23 498 806**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 505 512	1 505 512
Uppskrivningsfond		16 632 500	16 632 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	123 462	123 462
Summa bundet eget kapital		**18 261 474**	**18 261 474**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 758 463	-3 068 408
Årets resultat		209 404	-5 690 055
Summa fritt eget kapital		**-8 549 059**	**-8 758 463**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 712 415**	**9 503 011**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 890 450	11 419 000
Summa långfristiga skulder		**12 890 450**	**11 419 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	390 000	2 251 450
Leverantörsskulder		68 804	70 896
Skatteskulder		8 972	6 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	227 940	248 233
Summa kortfristiga skulder		**695 716**	**2 576 795**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 298 581**	**23 498 806**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	59år	59år
Fastighetsrenovering	25år	25år
Balkong/terrass	30år	30år
Relining avlopp	20år	20år
Säkerhetsdörrar	30år	30år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	1 809 958	1 792 031
Hyror lokaler	18 350	15 875
Hyror garage	21 876	19 266
Hyror förråd	1 600	0
Kabel-TV intäkter	37 802	37 802
Bredbandsintäkter	86 786	86 786
Elintäkter	120 884	120 884
Öresutjämning	-44	-33
	2 097 211	**2 072 610**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Försäkringsersättning	146 099	0
Övriga intäkter	240	3 209
	146 339	**3 209**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	1 163
Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 082	52 609
Fastighetsskötsel gård beställning	0	45 850
Snöröjning/sandning	0	11 617
Städning entreprenad	53 820	52 668
Städning enligt beställning	21 906	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	11 250	0
Bevakning	3 713	3 536
Gemensamma utrymmen	0	8 888
Störningsjour och larm	2 225	0
	147 996	**176 331**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	6 138	0
Hyreslägenheter	3 515	0
Brf Lägenheter	6 875	0
Tvättstuga	0	5 829
Sophantering/återvinning	0	1 250
Entré/trapphus	0	2 895
Lås	10 410	1 250
VVS	23 682	9 714
Värmeanläggning/undercentral	1 509	0
Ventilation	0	7 448
Elinstallationer	6 981	10 570
Fönster	0	2 098
Mark/gård/utemiljö	22 925	0
Vattenskada	30 737	0
	112 772	**41 054**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	37 500	2 996 541
Källare	36 915	0
Tak	100 000	1 463 750
Fasad	0	1 125 000
Fönster	0	260 975
Mark/gård/utemiljö	22 925	0
	197 340	**5 846 266**
Taxebundna kostnader		
El	148 286	165 903
Värme	399 982	420 959
Vatten	101 263	83 839
Sophämtning/renhållning	47 852	45 934
Grovsopor	2 406	0
	699 789	**716 635**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	43 371	37 714
Kabel-TV	38 262	37 784
Bredband	83 160	83 160
	164 793	**158 658**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**83 277**	**80 521**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 405 967**	**7 019 465**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Juridiska åtgärder	0	18 906
Inkassering avgift/hyra	900	3 400
Revisionsarvode extern revisor	16 750	16 500
Föreningskostnader	638	406
Styrelseomkostnader	3 000	2 800
Fritids- och trivselkostnader	167	434
Förvaltningsarvode	80 832	79 588
Administration	3 063	3 124
Konsultarvode	0	80 140
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 020
	111 500	**211 318**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

	2020	2019
Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
Sociala kostnader	14 336	14 312
	59 336	**59 312**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnad	70 000	70 000
Förbättringar	232 415	232 415
	302 415	**302 415**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 605 574	11 605 574
Utgående anskaffningsvärde	**11 605 574**	**11 605 574**
Ackumulerad uppskrivning		
Vid årets början	16 632 500	0
Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	16 632 500
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	**16 632 500**	**16 632 500**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 070 513	-4 768 098
Årets avskrivningar enligt plan	-302 415	-302 415
Utgående avskrivning enligt plan	**-5 372 928**	**-5 070 513**
Planenligt restvärde vid årets slut	**22 865 146**	**23 167 561**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 354 000	22 354 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
	41 154 000	**41 154 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	754 000	754 000
	41 154 000	**41 154 000**

Not 9 INVENTARIER

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 100	37 100
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**37 100**	**37 100**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-37 100	-37 100
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-37 100**	**-37 100**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	42 690	42 690
Klientmedel hos SBC	390 222	288 495
	432 912	**331 185**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	123 462	646 431
Reservering enligt stadgar	123 462	123 462
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-123 462	-646 431
Vid årets slut	**123 462**	**123 462**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	895 000	915 000	2024-09-30
Handelsbanken	0,600 %	1 227 500	1 367 500	2022-10-30
Handelsbanken	1,000 %	3 234 000	3 234 000	2024-09-30
Handelsbanken	0,950 %	651 700	721 700	2023-09-30
Handelsbanken	1,520 %	1 487 250	1 647 250	2023-10-30
Handelsbanken	1,000 %	5 785 000	5 785 000	2024-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		**13 280 450**	**13 670 450**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-390 000	-2 251 450	
		12 890 450	**11 419 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 330 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	13 897 000	13 897 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	40 200	42 500
Sociala avgifter	12 631	13 354
Ränta	6 646	8 757
Avgifter och hyror	168 463	183 622
	227 940	**248 233**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2021 kommer en ny energideklaration att upprättas.

Åtgärder efter OVK-besiktningen kommer att tas under våren 2021.

Styrelsens underskrifter

LUND den 23 / 2 2021

John Erik Dahlqvist
Ordförande

Frida Erika Ekstrand
Vice ordförande

Emma Helena Hellström
Ledamot

Hanna Sofie Ulrika Larsby
Ledamot

Pär Einar Gunnar Persson Hagström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 2 2021

Liselotte Herrlander
Extern revisor

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 år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 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 år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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

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 räkenskaperna. 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 den 25 / 2 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
www.sbc.se