

Styrelsen för Brf Buketten i Lund

Org.nr: 769614-0529

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Buketten i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 13 mars 2006 och nuvarande stadgar registrerades den 11 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2007-2008 på fastigheten Harlösabanan 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Södra vägen 9 E, 223 58 Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	2	97
2	18	971
3	37	3 129
4	19	2 045
5	2	226
	78	6 468

Garage 56 för bil 4 för MC

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-16, varvid 26 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Agneta Olerup	Ordförande	2021
Billy Olsson	Vice ordförande	2022
Malin Peterson	Sekreterare	2022
Allan Jackson	Styrelseledamot	2021
Wanda Martinsson	Styrelseledamot	2021
Karl-Gustav Pehrsson	Styrelsesuppleant	2021
Vincent Vigonius	Styrelsesuppleant	2021
Lars Nöremark	Styrelsesuppleant	2022

Av föreningen vald revisor har varit Per-Erik Gillberg, BoRevision i Sverige AB med Afrodita Cristea som supplant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Johnny Nilsson (sammankallande) och Jan Isaksson.

Under året efter föreningsstämman har Allan Jackson och Billy Olsson varit brand- och elsäkerhetsansvariga.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen AB	Komfortavtal (el, fjärrvärme och ventilation)
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning och sophämtning
Telia Company	Bredband, kabel-TV och Internet
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
LKF	Gemensamhetsanläggning (lokalgata inkl. häck längs Södra vägen)
Trädgårdstjänst	Trädgårdsskötsel
Garantistäd	Städning av gemensamma utrymmen
Otis	Hissar
Dekra	Inspektion av hissar
SBH-Portservice	Garageport
ABS-Pumpservice	Dräneringspump
SEB	Lån och andra banktjänster
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde) inkl bostadsrättstillägg

Avtalen innehåller indexklausuler som reglerar de årliga prishöjningarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) genomförts.

En arbetsgrupp för att undersöka införande av elbilsladdare har tillsatts efter önskemål på stämman 2020. Gruppen har bestått av fyra medlemmar i föreningen. Den har letts av Billy Olsson. Gruppens förslag kommer att behandlas vid stämman 2021.

I början av 2018 upptäcktes ett vattenläckage på E-husets sydsida. Skanska vidtog omfattande åtgärder under 2018 inom ramen för byggfelsförsäkringen, som gällde fram t.o.m april 2018. I början av 2019 upptäcktes vattenläckage vid ett fönster på sydsidan av E-huset. Skanska-Direkt anlätades för att åtgärda läckaget, tyvärr visade det sig i september 2020 att det fortfarande var fuktigt. Vid en förnyad kontroll i januari 2021 hade ingen förändring skett. Skanska-Direkt försöker lösa problemet.

Besiktning för underhållsplan genomfördes i juni 2020.

Underhåll

Utförda renoveringar och underhåll

År	Åtgärd
2008-2015	Besiktningar och efterföljande åtgärder
2010, juni	Byte av TV-boxar
2012, feb	Uppgradering av bredband och byte av routrar
2012, sep	Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK
2012, okt	Avstängningsventiler monterades på köksblandare
2012, dec – 2013, feb	Radonmätning
2013, nov	Energideklaration
2013, dec	Stamspolning av samtliga lägenheter
2014	Stuprör och hängrännor rensades. Silarna på stuprören byttes till självrensande
2014	Inklädning i stål av anslutningen mellan trappan och den övre trädgården
2015, vår	Skanska åtgärdade inflöde av vatten i de utskjutande entréerna 9A och 9F
2015, höst	Byte av TV-boxar och routrar
2016, aug	Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK
2017, okt	Översyn av värmesystemet enligt QTF-metoden. Förundersökningen visade på höga halter av syre och föroreningar (främst magnetit), varför avgasning och rensning genomfördes. Utrustning för regelbunden avgasning värmesystemet monterades.
2018, jan-maj	

2018	Skanska vidtog åtgärder avseende inläckage på E-husets sydsida
2018, okt	Ny kallmangel anskaffades
2019, vår	Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen
2019, vår	Skanska-Direkt åtgärdade ett inläckage vid ett fönster på E-husets sydsida
2019, aug	Uppgradering av bredband, byte av digitalroutrar och TV-boxar
2019, nov	Stampsplning av samtliga lägenheter
2020, jan	Obligatorisk VentilationsKontroll
2020, höst	Åtgärder beträffande inläckaget vid ett fönster på E-husets sydsida visade sig inte vara tillräckliga

Kommande underhåll och andra insatser

År	Åtgärd
2021	Rengöring av taklister, rensning av hängrännor och stuprör
2021	Översyn entréportar till trapphus, kodsyste, kodlås och taggläsare, passagesystem Portautomatik (hus H), fjärröppnare till garageport.
2022	OVK och rensning av ventilationsanläggning
2022	Energideklaration inkl. radonmätning
2022-2023	Eventuellt byte av torktumlare, torkskåp och tvättmaskiner
2023	Betongfasader, strykning, samtliga hus
2024	Stampsplning och rensning av dagvattenledningar
2025	OVK och rensning av ventilationsanläggning
2026	Avgasare värmesystem, reglerventiler, termostatventiler (alla lägenheter)
2028	Betongtrappor utomhus (mellan G- och H-husen, källartrappa E-huset) Avstängningsventiler för vatten (alla lägenheter) Mjukfogar (hus E-H). Entréer och trapphus målning (hus E-H). Skärmtak av härdat glas (hus H). Garage målning.

De riktigt stora åtgärderna för underhåll (t.ex. ytterväggar, tak, fönster, garage) blir aktuella först om 20-40 år (2038-2058), men de kommer att innebära avsevärda kostnader. Underhåll förutsätter enligt stadgarna avsättning till en underhållsfond (fond för yttre underhåll). De avsättningar som görs till underhållsfonden skulle dock behöva öka väsentligt för att täcka de framtida underhållsbehoven. Underhållsfonden redovisas i balansräkningen som bundet eget kapital. Det finns således inga bankmedel (bland tillgångar) som kallas underhållsfond.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 717 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade - vid användande av 20-årig plan som underlag. Om man använder sig av 30-årig underhållsplan behövs avgifterna öka med 1,5%. Om man tar hänsyn till 60-årig plan behövs högre höjningar. Det innebär att avsättningarna till underhållsfonden inte blir tillräckliga för att täcka framtida underhållsbehov.

Under 2020 har ett lån omförhandlats samtidigt gjordes en extra amortering på lånet med 1 miljon, till 14 miljoner kr. Det omförhandlade lånet har en bindningstid på 4 år (t.o.m 2024-09-29), räntesatsen sänktes till 0,62%, (tidigare 1,26%).

Under 2021 kommer avtalet med LKF avseende gemensamhetsanläggningen att omförhandlas.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	115
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	111

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överlåtits (förra året överläts fyra bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	5 065	5 053	4 912	4 872
Resultat efter finansiella poster, tkr	730	522	560	814
Eget kapital, tkr	169 583	168 853	167 771	168 331
Taxeringsvärde, tkr	143 431	143 431	138 069	138 069
-varav byggnad, tkr	94 726	94 726	92 754	92 754
Soliditet	79%	78%	77%	77%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	717	709	706	706
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 466	7 151	7 491	7 677
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	59	71	69	58
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	31%	32%	35%	36%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	108	130	130	108
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	53	22	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	230	230	230	230

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 054 000	4 799 967	477 160	522 361	168 853 488
Balanseras i ny räkning			522 361	-522 361	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		700 000	-700 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				729 937	729 937
Belopp vid årets utgång	163 054 000	5 499 967	299 521	729 937	169 583 425

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	999 521
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	729 937
Summa till stämmans förfogande	1 029 458

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 029 458
-------------------------	-----------

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 060 871	5 052 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 189	52 886
Summa rörelseintäkter		5 065 060	5 105 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 228 784	-2 369 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 492	-58 911
Personalkostnader och arvode	Not 6	-182 322	-199 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 488 076	-1 488 076
Summa rörelsekostnader		-3 944 674	-4 115 937
Rörelseresultat		1 120 386	989 465
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 449	-467 105
Summa finansiella poster		-390 449	-467 105
Resultat efter finansiella poster		729 937	522 361
Resultat före skatt		729 937	522 361
Årets resultat		729 937	522 361

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>211 724 133</u>	<u>213 212 209</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		211 724 133	213 212 209
Summa anläggningstillgångar		211 724 133	213 212 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	746	785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>52 239</u>	<u>201 392</u>
Summa kortfristiga fordringar		52 985	202 177
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	Not 10	<u>3 366 960</u>	<u>2 374 895</u>
Summa kassa och bank		3 366 960	2 374 895
Summa omsättningstillgångar		3 419 945	2 577 072
Summa tillgångar		215 144 078	215 789 281

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	163 054 000	163 054 000
Fond för yttre underhåll	5 499 967	4 799 967
Summa bundet eget kapital	168 553 967	167 853 967

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	299 521	477 160
Årets resultat	729 937	522 361
Summa fritt eget kapital	1 029 458	999 521

Summa eget kapital

169 583 425	168 853 488
--------------------	--------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	33 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		33 000 000	18 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 054 000	28 254 000
Leverantörsskulder**		-31 287	208 629
Skatteskulder		70 769	60 868
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	1 200	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	465 971	411 746
Summa kortfristiga skulder		12 560 653	28 935 793

Summa skulder

45 560 653	46 935 793
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

215 144 078	215 789 281
--------------------	--------------------

** Kreditfaktura utbetald januari 2021

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 120 386	989 465
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	<u>1 488 076</u>	<u>1 488 076</u>
	2 608 462	2 477 541
Erlagd ränta	<u>-380 728</u>	<u>-468 480</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 227 734	2 009 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	149 192	12 080 182
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-184 861</u>	<u>45 859</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 192 066	14 135 102
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 200 000</u>	<u>-14 354 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-14 354 000
Årets kassaflöde	992 066	-218 898
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 374 895	2 593 792
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>3 366 960</u>	<u>2 374 895</u>
	992 066	-218 898

P&A

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

638Tkr
0 Tkr

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 638 000	4 592 040
	Hysesintäkt garage och bilplatser	403 100	453 057
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 112	3 465
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 659	3 954
		5 060 871	5 052 516

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	4 189	52 886
		4 189	52 886

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-117 434	-66 973
	Uppvärmning*	-847 774	-825 952
	Vatten	-173 920	-161 142
	Renhållning	-81 866	-82 639
	TV, bredband, iptelefoni	-261 639	-238 043
	Obligatoriska besiktningar	-43 256	0
	Serviceavtal	-8 025	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-24 132	-17 860
	Förvaltningskostnader***	-452 072	-422 615
	Försäkringar	-52 155	-50 298
	Fastighetsskatt**	-165 772	-161 716
	Periodiskt underhåll	0	-341 591
	Övriga driftskostnader	-740	-778
		-2 228 784	-2 369 606
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	0	-341 591
		0	-341 591

*Uppvärmning, el och ventilation (Komfortavtal med Kraftringen)

**Statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift ingår

***Fastighetsskötsel, lokalvård och ekonomisk förvaltning (årliga kostnadsökningar baserat på index i avtalen)

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 075	-11 763
	Övriga förvaltningskostnader	-11 402	-12 602
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 662	-11 984
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-353	0
	Konsulter	0	-14 975
	Förbrukningsinventarier	0	-7 587
		-45 492	-58 911

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-154 000	-156 800
	Övriga arvoden	0	-12 000
	Sociala avgifter	-28 322	-30 543
		-182 322	-199 343

Föreningen har inga anställda

Pete

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
Ackumulerade anskaffningsvärden						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 336 083	170 336 083			
	Ingående anskaffningsvärde mark	52 500 000	52 500 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 836 083	222 836 083			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 623 874	-8 135 798			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 488 076	-1 488 076			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 111 950	-9 623 874			
	Utgående redovisat värde	211 724 133	213 212 209			
	Redovisade värden byggnader	159 224 133	160 712 209			
	Redovisade värden mark	52 500 000	52 500 000			
Fastighetsbeteckning:						
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus				0	
	Bostäder hyreshus	2008	93 000 000	45 000 000	138 000 000	138 000 000
	Lokaler	2008	1 726 000	3 705 000	5 431 000	5 431 000
			94 726 000	48 705 000	143 431 000	143 431 000
	Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning				59 879 000	59 879 000
	Summa ställda säkerheter				59 879 000	59 879 000
Not 8	Övriga fordringar					
	Skattekonto				746	785
					746	785
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				13 163	12 665
	Förutbetald kabel-TV och bredband				33 077	41 297
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				5 999	147 430
					52 239	201 392
Not 10	Kassa och bank					
	SEB				3 366 960	2 374 895
					3 366 960	2 374 895

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar		0,52%	2022-09-28	19 000 000	0
SEB Bolånebetalningar		0,62%	2024-09-28	14 000 000	0
SEB Bolånebetalningar		0,67%	2021-03-28	12 054 000	200 000
				45 054 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	33 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 054 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	12 054 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	44 054 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Avtalsplacerade betalningar	1 200	550
	1 200	550

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	6 599	0
Upplupna räntekostnader	22 937	13 216
Upplupen revision	10 000	9 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	400 879	376 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 556	12 500
	465 971	411 746

Lund 01/03 2021

Agneta Olerup

Malin Peterson

Billy Olsson

Allan Jackson

Wanda Martinsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03 - 05

Per-Erik Gillberg

Borevision i Sverige AB

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Buketten i Lund, org.nr. 769614-0529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Buketten i Lund för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed 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 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.

PEB

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 Buketten i Lund för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Lund den 5/3 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor