

Styrelsen för Brf Buketten i Lund

Org.nr: 769614-0529

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Buketten i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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. Byggnaderna består av tre flervåningshus (hus E-G) och ett miljöhus (hus H). Inflyttning skedde under våren 2008. Föreningens adress är Södra vägen 9E, 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	6468

Garaget innehåller 56 platser för bil och 4 plats för MC (moped eller specialfordon). De kan endast hyras av medlemmar i föreningen. Det finns 10 bilplatser som har möjlighet till laddning av elbilar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10 varvid 39 röstberättigade medlemmar har poströstat, inga poströster var ogiltiga eller inkom försent. Vid stämman tillsattes en arbetsgrupp för att utreda dels frågan om gemensam el och dels frågan om att installera solceller. Arbetsgruppen har bestått av fem medlemmar, med Billy Olsson som sammankallande.

Fortsättningsstämma hölls 2021-10-07 varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog. Fortsättningsstämman behandlade förslag till ändringar av stadgarna.


Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Agneta Olerup	Ordförande	2023
Billy Olsson	Vice ordförande	2022
Johan Rylander	Sekreterare	2023
Allan Jackson	Styrelseledamot	2023
Wanda Martinsson	Styrelseledamot	2022
Karl-Gustav Pehrsson	Styrelsesuppleant	2023
Birgitta Viklund	Styrelsesuppleant	avgick okt 2021
Lars Nöremark	Styrelsesuppleant	2022

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Av föreningen vald revisor har varit Afrodita Cristea med Camilla Bakklund som revisorssuppleant, båda från BoRevision i Sverige AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Julia Nyman och Stefan Sas-Korczynski (sammankallande).

Föreningen har inga anställda. Allan Jackson, Billy Olsson, Agneta Olerup och Karl-Gustav Pehrsson har utfört vicevärdssysslor. Under året efter föreningsstämman har Allan Jackson och Billy Olsson varit brand- och elsäkerhetsansvariga. 

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen AB	Komfortavtal (fjärrvärme och ventilation)
Kraftringen AB	Elavtal
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning och sophämtning
Telia Sverige AB	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
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde) inkl bostadsrättstillägg

Avtalen innehåller indexklausuler som reglerar de årliga prishöjningarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktning för underhållsplan har utförts 2021-07-07 av tre styrelseledamöter tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Investeringar och underhåll under året

Vid stämman 2020 tillsattes en arbetsgrupp, som presenterade ett förslag om installation av laddningsaggregat för elbilar. Stämman fattade beslut enligt förslaget. Under hösten har 10 bilplatser (plats 29-34 i det övre garaget och plats 53-56 i det undre garaget) försetts med laddningsaggregat. Föreningen har i början på 2022 fått bidrag ifrån Eways avseende investeringen. Vidare har garageporten utrustats med dörröppnare för fjärrkontroll. Gaveln på miljöhuset har försetts med belysning över trappan upp till den övre trädgården. Cykelförrådet i hus G har fått tagglås. Entréportarna till bl a trapphusen (totalt 13 portar) har försetts med brytskydd. De har också setts över vad gäller lås och dörrstängare.

Underhåll under året

2021, mars	Belysning har monterats på miljöhusets gavel över trappan till övre trädgården
2021, vår	Entréportar med lås och dörrstängare har setts över
2021, maj	Entréportar har försetts med brytskydd
2021, maj	Cykelförrådet på G-huset har fått tagglås
2021, aug-sep	Bärrullar och batterier har bytts på samtliga 6 hissar
2021, okt	Aggregat för elbilsladdning har monterats på 10 bilplatser i garaget
2021, höst	Garageport har fått fjärröppnare

Kommande underhåll

2022	Rengöring av taklister, rensning av hängrännor och stuprör
2022	Byte av garageportar
2022	OVK och rensning av ventilationsanläggning
22/23	Energideklaration inkl radonmätning
2023	Portautomatik, garageport
2023	Taggsystem (tagglåsare, passagesystem)
2023	Soprum (målning)
2024	Stampsplning av lägenheter
2025	Avloppsledningar i mark, rensning av dagvattenledningar och spillvattenledning. Slamsugning av brunnar
2025	OVK och rensning av ventilationsanläggning
2026	Eventuellt byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
2026	Värmeanläggning: avstängningsventiler för värme, reglerventiler för värme, termostatventiler, styr- och reglersystem.
2028	Mjukfogar mellan betongelementens över, tidigare läggas eventuellt.
2028	OVK och rensning av ventilationsanläggning
2028	Exteriörbelysning på vägg, pollare
2028	VA, byte av avstängningsventiler
2028	Skärmtak på miljöhuset
2028	Betongtrappor, utomhus
2029	Stampsplning av lägenheter
2030	Betongfasader, strykning

Tidigare utfört underhåll

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 för 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	Stamspolning av samtliga lägenheter
2020, jan	Obligatorisk Ventilationskontroll
2020, höst	Åtgärder beträffande inläckaget vid ett fönster på E-husets sydsida visade sig inte vara tillräckliga

Pågående underhålls- och renoveringsarbete

I början av 2018 upptäcktes ett inläckage på sydsidan av E-huset, där fönster möter väggen i rät vinkel. Skanska Efterbehandling vidtog åtgärder, då gällde fortfarande byggfelsförsökringen. Men ett år senare var inläckaget tillbaka. VALF-teknik genomförde en besiktning. Skanska Direkt försökte åtgärda problemet, dock utan framgång. Våren 2021 kontaktade styrelsen åter VALF-teknik som genomförde en grundligare besiktning och konstaterade stora problem. Styrelsen beslöt att kontakta en jurist inom entreprenadjuridik, eftersom problemet även är juridiskt komplicerat. Juristen har anlitat en inspektör från BAB för ytterliga inspektion. Även en byggentreprenör (Thage) har anlitats. Problemet har visat sig ligga i mjukfogarna mellan de stora vita betongplattorna, speciellt på sydsidan är mjukfogarna utsatta för stora påfrestningar av regn och uttorkning. Fortsatta åtgärder kommer att genomföras i samråd med jurist och BAB-inspektör samt byggentreprenör.

Läckage i samband med kraftigt regn har konstaterats i garaget, dels vid infarten i det övre garaget och dels vid sydväggen i det undre garaget. Vid infarten finns också en spricka i taket. Även på andra platser (vid några pelare) har läckage konstaterats. Åtgärder kommer att vidtas under våren 2022.

Större underhåll

De riktigt stora åtgärderna för underhåll (t ex ytterväggar, entréer, tak, fönster, garage, stammar) kommer först om 20-40 år (2038-2058), men de kommer att innebära avsevärda kostnader i ett annat penningvärde än dagens. 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. Vid genomfört underhållsarbete reduceras underhållsfonden med motsvarande belopp, som därmed avskrivs direkt.


Ekonomi

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

Den för 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 2%, om man använder sig av 30-årig underhållsplan. Om man tar hänsyn till 60-årig underhållsplan behöver större höjningar av årsavgifterna göras. Detta för att täcka framtida underhållsinvesteringar.

Inget av de bundna lånen har omförhandlats, då de är bundna till september 2022 respektive september 2024. På det rörliga lånet (med 3 månaders STIBOR-ränta) har en extra amortering på 1 miljon kr gjorts. Extraamorteringar innebär att räntekostnaderna kommer att öka mindre, när räntorna stiger. De skapar även utrymme att låna den dag då underhållet blir omfattande.

Komfortavtalet med Krafringen har omförhandlats. Det omfattar nu enbart fjärrvärme och ventilation. Ett separat elavtal har slutits med Krafringen. Vidare har avtalet om Trädgårdstjänst omförhandlats.

Förhandlingar pågår med LKF angående ett nytt avtal avseende gemensamhetsanläggningen. 

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	111
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	117

Under året har, baserat på kontraktsdatum, har tio bostadsrätter överläts (förra året överläts fem 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.

Under året har två lägenheter varit uthyrda i andrahand under tillsammans 8 månader.

Föreningen har en egen hemsida www.brfbuketten.se. Föreningens informationsblad har utkommit med 6 nummer under året.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 070	5 061	5 053	4 912
Resultat efter finansiella poster, tkr	258	730	522	560
Eget kapital, tkr	169 842	169 583	168 853	167 771
Taxeringsvärde, tkr	143 431	143 431	143 431	138 069
-varav byggnad, tkr	94 726	94 726	94 726	92 754
Soliditet, %	79%	79%	78%	77%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	717	717	709	706
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 780	6 965	7 151	7 491
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	33	59	71	69
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	31%	31%	32%	35%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	138	108	130	130
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	88	0	53	22
Avskrivning/m ² byggnadsyta	230	230	230	230

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 054 000	0	5 499 967	299 521	729 937	169 583 425
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				729 937	-729 937	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			893 000	-893 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-568 608	568 608		0
Årets resultat					258 490	258 490
Belopp vid årets utgång	163 054 000	0	5 824 359	705 066	258 490	169 841 915

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 029 458
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-893 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	568 608
Årets resultat	258 490
Summa till stämmans förfogande	963 556

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	963 556
-------------------------	---------

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 070 175	5 060 871
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 515	4 189
Summa rörelseintäkter		5 086 690	5 065 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 765 954	-2 228 784
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 903	-45 492
Personalkostnader	Not 6	-219 181	-182 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 492 676	-1 488 076
Summa rörelsekostnader		-4 609 714	-3 944 674
Rörelseresultat		476 976	1 120 386
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 486	-390 449
Summa finansiella poster		-218 486	-390 449
Resultat efter finansiella poster		258 490	729 937
Resultat före skatt		258 490	729 937
Årets resultat		258 490	729 937

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	210 236 057	211 724 133
Inventarier och installationer	Not 9	133 446	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>210 369 503</u>	<u>211 724 133</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>210 369 503</u>	<u>211 724 133</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	65 910	746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	138 153	52 239
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>204 063</u>	<u>52 985</u>
Kassa och bank	Not 12	3 716 285	3 366 960
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 716 285</u>	<u>3 366 960</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 920 348</u>	<u>3 419 945</u>
Summa tillgångar		<u>214 289 851</u>	<u>215 144 078</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	163 054 000	163 054 000
Fond för yttre underhåll	5 824 359	5 499 967
Summa bundet eget kapital	168 878 359	168 553 967
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	705 066	299 521
Årets resultat	258 490	729 937
Summa fritt eget kapital	963 556	1 029 458
Summa eget kapital	169 841 915	169 583 425
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 14 000 000	33 000 000
Summa långfristiga skulder	14 000 000	33 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	29 854 000	12 054 000
Leverantörsskulder	-32 372	-31 287
Skatteskulder	5 052	70 769
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 85 819	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 535 437	465 971
Summa kortfristiga skulder	30 447 936	12 560 653
Summa skulder	44 447 936	45 560 653
Summa eget kapital och skulder	214 289 851	215 144 078

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseresultat	476 976	1 120 386
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 492 676	1 488 076
	1 969 652	2 608 462
Erlagd ränta	-234 694	-380 728
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 734 958	2 227 734
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-151 078	149 192
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	103 491	-184 861
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 687 371	2 192 065
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	349 325	992 065
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 366 960	2 374 895
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	3 716 285	3 366 960
	349 325	992 065 ↙

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

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. 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

638 Tkr
0 Tkr 

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 638 000	4 638 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	405 000	403 100
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 381	5 112
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 794	14 659
		5 070 175	5 060 871
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	16 515	4 189
		16 515	4 189
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-46 561	-117 434
	El *	-178 787	0
	Uppvärmning **	-723 177	-847 774
	Vatten	-176 597	-173 920
	Renhållning	-79 654	-81 866
	TV, bredband, iptelefoni	-251 692	-261 639
	Obligatoriska besiktningar	0	-43 256
	Serviceavtal	-7 863	-8 025
	Hissar serviceavtal & besiktning	-35 032	-24 132
	Förvaltningskostnader ***	-467 019	-452 072
	Försäkringar	-53 318	-52 155
	Fastighetsskatt	-168 112	-165 772
	Periodiskt underhåll	-568 608	0
	Övriga driftskostnader	-9 535	-740
		-2 765 954	-2 228 784
	* El från maj 2021		
	** Fjärrvärme, ventilation och el t.o.m. april 2021, fjärrvärme och ventilation från maj 2021		
	*** Fastighetsskötsel, lokalvård och ekonomisk förvaltning		
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 000	-10 075
	Övriga förvaltningskostnader	-19 256	-11 402
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 381	-23 662
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 766	-353
	Konsulter *	-67 501	0
		-131 903	-45 492
	* Juridisk hjälp med att granska förslag till nya stadgar och att granska en motion föreningsstämman, juridisk hjälp med poströstning i samband med föreningsstämman. Advokatkostnader i samband med läckaget på sydsidan av E-huset.		
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-144 300	-154 000
	Vicevärdsarvode	-44 100	0
	Övriga arvoden	-6 300	0
	Sociala avgifter	-24 481	-28 322
		-219 181	-182 322
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 488 076	-1 488 076
	Inventarier och installationer	-4 600	0
		-1 492 676	-1 488 076

Not 8 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
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		-11 111 950	-9 623 874		
Årets avskrivningar byggnader		-1 488 076	-1 488 076		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-12 600 026	-11 111 950		
Utgående redovisat värde		210 236 057	211 724 133		
Redovisade värden byggnader		157 736 057	159 224 133		
Redovisade värden mark		52 500 000	52 500 000		
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
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	5 341 000
		94 726 000	48 705 000	143 431 000	143 341 000
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning				59 876 000	59 876 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				59 876 000	59 876 000
Not 9 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		4 790		4 790	
Årets investeringar		138 046		0	
Utgående anskaffningsvärden		142 836		4 790	
Ingående avskrivningar		-4 790		-4 790	
Årets avskrivningar		-4 600		0	
Utgående avskrivningar		-9 390		-4 790	
Utgående redovisat värde		133 446		0	
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto		65 910		746	
		65 910		746	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda försäkring		13 385		13 163	
Förutbetalda kabel-TV och bredband		32 738		33 077	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 030		5 999	
		138 153		52 239	
Not 12 Kassa och bank					
SEB		3 716 285		3 366 960	
		3 716 285		3 366 960	

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,52%	2022-09-28	19 000 000	0
SEB		0,62%	2022-06-19	14 000 000	0
SEB		0,67%	2022-06-16	10 854 000	200 000
				43 854 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 29 854 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **29 854 000**

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 42 854 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	58 410	0
Arbetsgivaravgifter	24 481	0
Övriga kortfristiga skulder	2 928	1 200
	85 819	1 200

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 250	6 599
Upplupna räntekostnader	6 729	22 937
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	447 902	400 879
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 556	25 556
	535 437	465 971

20/4 2022

Agneta Olerup

Agneta Olerup

Allan Jackson

Billy Olsson

Johan Rylander

Wanda Martinsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-09-27

Afrodita Cristea

Revisor vald av föreningsstämman

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 2021.

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 2021 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 Buketten i Lund för räkenskapsåret 2021 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 28/04 2022

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor