



Styrelsen för Brf Buketten i Lund

Org.nr: 769614-0529

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler (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	6 468

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, under 2023 utökas dessa med 14 platser.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-19, varvid 24 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående ändring av stadgarna hölls den 2022-02-13, varvid 13 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att godkänna de nya stadgarna.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Agneta Olerup	Ordförande	2023
Billy Olsson	Vice ordförande	2024
Johan Rylander	Sekreterare	2023
Allan Jackson	Styrelseledamot	2023
Karl-Gustav Pehrsson	Styrelseledamot	2023
Per Lindsjö	Styrelsesuppleant	2024
Per Öjelid	Styrelsesuppleant	2024

Styrelsen har under året haft 11 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 Stefan Sas-Korczynski (sammankallande) och Malin Peterson.

Föreningen har inga anställda. Allan Jackson, Billy Olsson, Agneta Olerup och Karl-Gustav Pehrsson har utfört vicevärdssyssla. Under året har Allan Jackson och Billy Olsson varit brand- och elsäkerhetsansvariga. *nl*

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

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Fastighetsförsäkringen har utvidgats avseende de 10 hittills monterade laddningsaggregaten för elbilsladdning.

Avtalen innehåller indexklausuler som reglerar de årliga prishöjningarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktning för underhållsplan har utförts 2022-05-10 av två styrelseledamöter tillsammans med konsult för HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Underhåll


Investeringar och underhåll under 2022

Efterfrågan på garageplatser med möjligheter till elbilsladdning har varit stor. Styrelsen fattade därför beslut om att utöka anta laddplatser. Föreningen har under hösten 2022 fått bidrag från Naturvårdsverket avseende den utökade investeringen. Arbetet med att montera laddningsaggregaten ska göras av Eways, men det har försenats. Därefter kommer garageplatser med laddningsaggregat vara platserna 1-4 och 27-34 i det övre garaget, samt platserna 38-43 och 51-56 i det undre garaget.

I hissarna har belysningstak monterats, vilket har gett bättre belysning. Tyvärr försämrades displayerna, som byttes ut i januari 2023.

Stämman 2022 beslutade att godkänna att införa IMD (individuell mätning och debitering av el). Arbetsgruppen har fortsatt att undersöka alternativ och ta in offerter. Övergången beräknas ske under 2023, då samtliga elmätare byts ut. Därefter kommer fakturan för elförbrukning att samordnas med avin för månadsavgiften och skickas ut av HSB-Skåne.

Stämman beslutade på arbetsgruppens förslag att den fortsätter att undersöka solceller. Arbetsgruppen har lagt ner ett stort arbete med att undersöka olika alternativ och leverantörer. Det har också visat sig att installera solceller är komplicerat. Ett förslag kommer att presenteras på stämman 2023.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts. Ventilationssystemen i Bukettens fastigheter är med återvinning av värme i frånluften. Enligt Boverkets bestämmelser, så ska sådana ventilationssystem besiktigas med 3-års intervaller. 

Underhåll under året

2022	juni	Garageport bytts till vikport
2022	juni	Nytt torkskåp i den gemensamma tvättstugan
2022	augusti	Taktvätt, rensning av hänggrännor och stuprör. Rengöring av taklister, borttagning av fågelbon
2022	augusti	Belysningstak monterats i samtliga 6 hissar
2022	augusti	Rabatt mellan G- och H-husen i markplan borttagen för att reducera läckage in i garaget
2022	septemb.	OVK-besiktning

Pågående underhålls- och renoveringsarbete


Det inläckage som har funnits på sydsidan av E-huset (plan 3) har åtgärdats. I samråd med en jurist anlätades en inspektör från BAB, som genomförde en undersökning och rekommenderade åtgärder. Thages har bytt mjukfogar på sydsidan. Efter att inspektionen konstaterat att det var torrt, har Thages även åtgärdat runt fönstren (med ny fogning och nya lister). Inspektören har kontrollerat arbetet flera gånger, innan nästa steg togs. I december genomfördes målning inomhus för att slutgiltigt återställa lägenheten.

Läckage förekommer på några ställen i garaget. Inspektion har genomförts av inspektören för BAB, som inte ansåg att några större åtgärder behövde genomföras. Dock har rabatten mellan G- och H-husen tagits bort för att minska inläckage.

Framtida underhåll**Under närmaste åren planeras följande investeringar och underhåll:**

2023	Installation av ytterligare 14 laddstationer för elbilar
2023	Radonmätning och energideklaration
2023	Målning av miljörummet, passage, portar till miljörummet och i yttre källartrapp, uppsättning av klämlister i miljörum
2023	Stampolning, kontroll av huvudavlopp
2023	Installation av IMD-mätare
2023/2024	Solceller sätts upp på taken (baserat på beslut på extrastämman i april 2023)
2024	Mjukfogar mellan vita betongelement ses över och eventuellt byts
2025	Avloppsledningar i mark, rensning av dagvattenledningar och spillvattenledning. Slamsugning av brunnar
2025	OVK och rensning av ventilationsanläggning
2026	Eventuellt byte av tvättmaskiner och torktumlare
2026	Värmeanläggning: avstängningsventiler för värme, reglerventiler
2028	Stampolning
2028	OVK och rensning av ventilationsanläggning
2028	Exteriörbelysning på vägg, lyktpollare
2028	VA, byte av avstängningsventiler
2028	Skärmtak på miljöhuset
2028	Betongtrappor utomhus, lagning
2030	Avloppsledningar i mark, rensning av dagvattenledningar och spillvattenledning. Slamsugning av brunnar
2030	Betongfasader (strykning eller tvättning)
2031	OVK och rensning av ventilationsanläggning
2032	Översyn av laddstationer
2033	Stampolning

Större underhåll

De riktigt stora åtgärderna för underhåll (t ex ytterväggar, entréer, tak, fönster, garage, stamma) kommer först om 20 till 40 år (2038-2058), men de kommer att innebära avsevärda kostnader i ett annat penningvärde än dagens. Underhåll förutsätter enligt stadgarna (och BRL) 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. 

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,	Radonmätning
2013, nov	Energideklaration
2013, dec	Stampolning 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
2018, jan-maj	föroreningar (främst magnetit, varför avgasning och rensning genomfördes. Utrustning för regelbunden avgasning för värmesystemet monterades.
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	Stampolning av samtliga lägenheter
2020, jan	Obligatorisk Ventilationskontroll
2021, mars	Belysning har monterats på miljöhusets gavel över trappan till övre trädgården
2021, vår	Entréportar med lås och dörrstängare har setts över
2021, vår	Entréportar har försetts med brytskydd
2021, vår	Cykelförråder på G-husets sydgavel har fått tagglås
2021, aug-sep	Bärrullar och batterier har bytts på samtliga 6 hissar
2021, okt	Laddstationer för 10 elbilar
2021, höst	Garageport har fått fjärröppnare
2021	Läckage på E-husets sydsida. Kontakter tagits med fastighetsjurist. BAB genomförde inspektioner.

Ekonomi**Väsentliga händelser i föreningens ekonomi**

Ett av föreningens lån omförhandlades i september 2022. Efter extra amortering uppgår lånet till 18 milj. SBAB erbjöd de bäst villkoren. Föreningen har också öppnat ett sparkonto hos SBAB. Det andra lånet (på 14 milj kr) med fast ränta hos SEB ska inte omförhandlas förrän i september 2024.


Komfortavtalet med Krafringen har omförhandlats och ett tilläggsavtal skrivit. Inomhustemperaturen sänktes från 22° till 21° vilket innebär sänkta kostnader.

Ett nytt avtal om gemensamhetsanläggningen med LKF skrevs under i december 2022. Det innebär några förtydliganden och förändringar, bl.a. beträffande avräkning med LKF. LKF sköter häcken utmed Södra vägen, men Buketten ska ha ersättning för parkeringsplatserna mellan G-huset och LKF:s hus.

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under 2022 till i genomsnitt 731 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Inflationen har ökat kraftigt under 2022 och förväntas fortsatt ligga på en hög nivå, vilket innebär ökade kostnader för de tjänster föreningen använder. Bankräntorna har börjat höjas, men de är ännu inte på de nivåer som de låg på, när föreningen var ny. Den för 2023 upprättade budgeten visade därför ett höjningsbehov om 19%, men rekommendationen var 10%.

Styrelsen beslöt dock att enbart höja med 6%. 

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	117
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	118

Under året har, baserat på kontraktsdatum, åtta bostadsrätter överlåtits (förra året överläts tio 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 andra hand under tillsammans 18 månader.

Föreningen har en egen hemsida www.brfbuketten.se. Föreningens informationsblad har utkommit med 5 nummer under året.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 209	5 070	5 061	5 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	75	258	730	522
Eget kapital, tkr	169 894	169 842	169 583	168 853
Taxeringsvärde, tkr	208 822	143 431	143 431	143 431
-varav byggnad, tkr	138 702	94 726	94 726	94 726
Soliditet, %	80%	79%	79%	78%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	731	717	717	709
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 595	6 780	6 965	7 151
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	71	33	59	71
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	20%	31%	31%	32%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	141	138	108	130
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	42	88	0	53
Avskrivning/m ² byggnadsyta	222	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	5 824 359	705 066	258 490	169 841 915
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				258 490	-258 490	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			915 000	-915 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-270 203	270 203		0
Årets resultat					75 213	75 213
Belopp vid årets utgång	163 054 000	0	6 469 156	318 759	75 213	169 917 128

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	963 556
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-915 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	270 203
Årets resultat	75 213
Summa till stämmans förfogande	393 972

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	393 972
-------------------------	---------

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 209 248	5 070 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 848	16 515
Summa rörelseintäkter		5 243 096	5 086 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 923 262	-2 765 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 587	-131 903
Personalkostnader	Not 6	-277 785	-219 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 435 967	-1 492 676
Summa rörelsekostnader		-4 707 602	-4 609 714
Rörelseresultat		535 494	476 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 542	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 823	-218 486
Summa finansiella poster		-460 281	-218 486
Resultat efter finansiella poster		75 213	258 490
Resultat före skatt		75 213	258 490
Årets resultat		75 213	258 490 <i>KL</i>

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

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 8	208 827 699	210 236 057
Inventarier och installationer	Not 9	105 836	133 446
Pågående nyanläggningar	Not 10	197 455	0
Summa materiella anläggningstillgångar		209 130 991	210 369 503

Summa anläggningstillgångar

209 130 991	210 369 503
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	Not 11	49 363	65 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	113 973	138 153
Summa kortfristiga fordringar		163 336	204 063

Kassa och bank

Not 13	4 020 009	3 716 285
	4 020 009	3 716 285

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar**

4 183 345	3 920 348
------------------	------------------

Summa tillgångar

213 314 336	214 289 851
--------------------	--------------------

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

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

Medlemsinsatser	163 054 000	163 054 000
Fond för yttre underhåll	6 469 156	5 824 359
Summa bundet eget kapital	169 523 156	168 878 359

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	318 759	705 066
Årets resultat	75 213	258 490
Summa fritt eget kapital	393 972	963 556

Summa eget kapital

169 917 128	169 841 915
--------------------	--------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	31 800 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		31 800 000	14 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 854 000	29 854 000
Leverantörsskulder		130 952	-32 372
Skatteskulder		9 557	5 052
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	51 804	85 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	550 895	535 437
Summa kortfristiga skulder		11 597 208	30 447 936

Summa skulder

43 397 208	44 447 936
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

213 314 336	214 289 851
--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	535 494	476 976
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 435 967	1 492 676
	<u>1 971 461</u>	<u>1 969 652</u>
Erhållen ränta	2 542	0
Erlagd ränta	-457 329	-234 694
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 516 674</u>	<u>1 734 958</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	48 736	-151 078
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	135 769	103 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 701 179</u>	<u>1 687 371</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-197 455	-138 046
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-197 455</u>	<u>-138 046</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 200 000</u>	<u>-1 200 000</u>
Årets kassaflöde	303 724	349 325
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 716 285	3 366 960
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	4 020 009	3 716 285
	<u>303 724</u>	<u>349 325</u>

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

638 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr 

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 730 820	4 638 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	443 378	405 000
	Konsumtionsavgift el	17 387	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 876	3 381
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 787	23 794
		5 209 248	5 070 175
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	33 848	16 515
		33 848	16 515
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-243 350	-46 561
	El	-391 350	-178 787
	Uppvärmning	-636 115	-723 177
	Vatten	-171 880	-176 597
	Renhållning	-84 490	-79 654
	TV, bredband, iptelefoni	-246 709	-251 692
	Obligatoriska besiktningar	-37 195	0
	Serviceavtal	-10 432	-7 863
	Hissar serviceavtal & besiktning	-35 762	-35 032
	Förvaltningskostnader	-551 183	-467 019
	Försäkringar	-55 436	-53 318
	Fastighetsskatt	-176 702	-168 112
	Periodiskt underhåll	-270 203	-568 608
	Övriga driftskostnader	-12 455	-9 535
		-2 923 262	-2 765 954
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	-29 290	0
	Underhåll installationer	-119 163	0
	Underhåll övrigt	-121 750	-568 608
		-270 203	-568 608
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 750	-10 000
	Övriga förvaltningskostnader	-23 004	-19 256
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 846	-31 381
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-368	-3 766
	Konsulter	-11 000	-67 501
	Förbrukningsinventarier	-5 619	0
		-70 587	-131 903
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-138 740	-142 800
	Löner för anställda	0	-1 500
	Vicevärdarvode	-108 800	-44 100
	Övriga arvoden	0	-6 300
	Sociala avgifter	-30 245	-24 481
		-277 785	-219 181
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 408 358	-1 488 076
	Maskiner och inventarier	-27 610	-4 600
		-1 435 967	-1 492 676

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade 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			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-12 600 026	-11 111 950			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 408 358	-1 488 076			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 008 384	-12 600 026			
	Utgående redovisat värde	208 827 699	210 236 057			
	Redovisade värden byggnader	156 327 699	157 736 057			
	Redovisade värden mark	52 500 000	52 500 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	2008	136 000 000	67 000 000	203 000 000	138 000 000
	Lokaler	2008	2 702 000	3 120 000	5 822 000	5 341 000
			138 702 000	70 120 000	208 822 000	143 341 000
	Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckning				59 879 000	59 876 000
	varav i eget förvar				0	0
	Summa ställda säkerheter				59 879 000	59 876 000
Not 9	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden				142 836	4 790
	Årets investeringar				0	138 046
	Utgående anskaffningsvärden				142 836	142 836
	Ingående avskrivningar				-9 390	-4 790
	Årets avskrivningar				-27 610	-4 600
	Utgående avskrivningar				-37 000	-9 390
	Utgående redovisat värde				105 836	133 446
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering				197 455	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar				197 455	0
	Pågående nyanläggningar avser ytterligare laddstolpar.					
Not 11	Övriga fordringar					
	Skattekonto				0	65 910
	Momsfordran				49 363	0
					49 363	65 910

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	14 017	13 385
Förutbetald kabel-TV och bredband	41 297	32 738
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 659	92 030
	113 973	138 153

Not 13 Kassa och bank		
SBAB	1 001 548	0
SEB	3 018 461	3 716 285
	4 020 009	3 716 285

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
---	--	--	--	--	--

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		4,09%	2026-09-10	18 000 000	0
SEB		0,62%	2023-06-19	14 000 000	0
SEB		2,94%	2023-06-16	10 654 000	200 000
				42 654 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **31 800 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 10 654 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 854 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,66%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 41 654 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0


Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	36 522	58 410
Arbetsgivaravgifter	15 282	24 481
Övriga kortfristiga skulder	0	2 928
	51 804	85 819

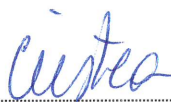
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	59 744	45 250
Upplupna räntekostnader	12 223	6 729
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	443 372	447 902
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 556	25 556
	<u>550 895</u>	<u>535 437</u>

9/4 2023


Agneta Ölerup
Allan Jackson
Billy Olsson
Johan Rylander
Karl-Gustav Pehrsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-09-12


Cristea

Afrodita Cristea

BoRevision Sverige AB

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 2022.

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 2022 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Buketten i Lund för räkenskapsåret 2022 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.

Malmö den 12/09-2023



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor