



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Buketten i Lund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Buketten i Lund med säte i LUND org.nr. 769614-0529 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Harlösabanan 6	2008-01-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	garageplatser	0
24	garageplatser, EI	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 468
Totalt 134 objekt		6 468

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 18 st 2 rok, 37 st 3 rok, 19 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Agneta Olerup	Ordförande	2008-01-01	2023-06-05
Pia Johnsson	Ordförande	2023-06-05	2023-11-16
Billy Olsson	Ordförande	2023-11-16	
Billy Olsson	Ledamot	2020-06-29	
Karl-Gustav Pehrsson	Ledamot	2022-06-03	
Siri Kristina Greitans	Ledamot	2023-06-05	
Johan Rylander	Ledamot	2021-06-22	2023-06-05
Allan Jackson	Ledamot	2008-01-01	
Mats Palmgren	Ledamot	2023-11-16	
Mats Palmgren	Suppleant	2023-06-05	2023-11-16
Bo Petersson	Suppleant	2023-06-05	
Per Lindsjö	Suppleant	2022-06-03	
Per Öjelid	Suppleant	2022-06-03	2023-06-05

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, plus 2 konstituerande möten..

Firman tecknas av Agneta Olerup, Allan Jackson, Karl-Gustav Pehrsson, Billy Olsson, Siri Kristina Greitans, Pia Johnsson och Johan Rylander.

Revisorer har varit: Afrodita Cristea med Camilla Bakklund som revisorssuppleant från Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Sas-Korczynski (Sammankallande) samt Malin Peterson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Den 2023-04-13 höll föreningen extrastämma. På extrastämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Beslut togs om att installera solceller.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-22.

Föreningens styrelse konstituerade delvis om sig under perioden. Pia Johnsson avgick som ordförande på egen begäran. Ny ordförande fram till nästa stämma blev Billy Olsson (tidigare vice ordförande). Ny vice ordförande och ordinarie

styrelseledamot fram till nästa stämma blev Mats Palmgren (tidigare suppleant).

Föreningen har tecknat två nya underhållsavtal. Ett med Eways beträffande elbilsladdarna samt ett med Säkerhetsteknik beträffande dörrautomatik & passagekontroll.

Investeringar och underhåll under 2023:

Årtal	Ändamål
2023	Installation av ytterligare 14 st laddstationer för elbilar utfördes.
2023	Ny energideklaration utfördes.
2023	Ny radonmätning utfördes.
2023	Avloppsledningar i mark; kontroll av dagvattenledningar utfördes.
2023	Rumsgivare för värmeanläggningen utbyttes.
2023	Stamspolning av avlopp i alla lägenheter utfördes.
2023	Belysningen på vägg vid portarna 9E- 9H utbyttes.
2023	Miljörum målades.
2023	Föreningen gick över till IMD, gemensamt elavtal.
2023	Föreningen la på ett nytt lager takpapp samt installerade solceller på föreningens tre stora platta tak.
2023	Föreningen planterade om rabatten vid hus F, utanför tvättstugan med hjälp av Skärpa Studio.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Mjukfogar mellan vita betongelement ses över o eventuellt byts
2024	Passagekontrollsystemet ses över o eventuellt byts
2025	OVK och rensning av ventilationsanläggning
2026	Eventuellt byte av tvättmaskiner
2026	Värmeanläggning: avstängningsventiler för värme, reglerventiler, termostatventiler ses över o eventuellt utbytes
2028	Stamspolning av avlopp i lägenheter
2028	OVK och rensning av ventilationsanläggning
2028	Exteriör belysning på vägg o lyktpollare ses över o eventuellt byts
2028	Avloppsledningar i mark. Rensning av spillvattenledningar och dagvattenledningar. Slamsugning av brunnar
2028	Injustering av ventilation i lägenheter
2028	Skärmtak på miljöhuset ses över o eventuellt utbyts.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	275	359	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 564	6 595	6 780	6 965	7 151
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 564	6 595	6 780	6 965	7 151
Räntekänslighet, %	9	9	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	188	185	167	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	775	731	717	717	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	867	811	786	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 502	5 209	5 070	5 061	5 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-402	75	258	730	522
Soliditet, %	80	80	79	79	78

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Upplysning av föreningens förlust:

Föreningen har under år 2023 visat en förlust med -401 964kr.

Förlusten beror till största delen på ökade räntor.

Styrelsen omförhandlar räntor för att hela tiden ha så aktuella räntor som möjligt.

Man har även höjt avgifterna för att öka intäkterna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	163 054 000	0	0	163 054 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 469 156	0	900 000	7 369 156
S:a bundet eget kapital, kr	169 523 156	0	900 000	170 423 156
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	318 759	75 213	-900 000	-506 028
Årets resultat, kr	75 213	-75 213	-401 964	-401 964
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	393 972	0	-1 301 964	-907 992
S:a eget kapital, kr	169 917 128	0	-401 964	169 515 164

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	393 972
Årets resultat, kr	-401 964
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-907 992

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-907 992

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 502 301	5 209 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 936	33 848
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 607 237	5 243 096
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 810 757	-2 923 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 940	-70 587
Personalkostnader	Not 6	-368 089	-277 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 454 237	-1 435 967
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 811 023	-4 707 602
RÖRELSERESULTAT		796 214	535 494
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		45 666	2 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 243 844	-462 823
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 198 178	-460 281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-401 964	75 213
ÅRETS RESULTAT		-401 964	75 213

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	207 766 719	208 827 699
Inventarier och installationer	Not 9	78 227	105 836
Pågående nyanläggningar	Not 10	2 598 183	197 455
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>210 443 129</u>	<u>209 130 991</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>210 443 129</u>	<u>209 130 991</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	542 369	49 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	120 966	113 973
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>663 335</u>	<u>163 336</u>
Kassa och bank	Not 13	1 895 164	4 020 009
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 895 164</u>	<u>4 020 009</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 558 499</u>	<u>4 183 345</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>213 001 628</u>	<u>213 314 336</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 054 000	163 054 000
Fond för yttre underhåll		7 369 156	6 469 156
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>170 423 156</u>	<u>169 523 156</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-506 028	318 759
Årets resultat		-401 964	75 213
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-907 992</u>	<u>393 972</u>
Summa eget kapital		<u>169 515 164</u>	<u>169 917 128</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>17 750 000</u>	<u>31 800 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>17 750 000</u>	<u>31 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	24 704 000	10 854 000
Leverantörsskulder		337 669	130 952
Skatteskulder		15 017	9 557
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	88 586	51 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	591 192	550 895
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>25 736 464</u>	<u>11 597 208</u>
Summa skulder		<u>43 486 464</u>	<u>43 397 208</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>213 001 628</u>	<u>213 314 336</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	796 214	535 494
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 454 237	1 435 967
	<u>2 250 452</u>	<u>1 971 461</u>
Erhållen ränta	45 666	2 542
Erlagd ränta	-1 237 839	-457 329
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 058 279</u>	<u>1 516 674</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-499 999	40 727
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	289 256	143 777
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>847 536</u>	<u>1 701 178</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 766 376	-197 455
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 766 376</u>	<u>-197 455</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-206 005	-1 200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-206 005</u>	<u>-1 200 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 124 845	303 723
Likvida medel vid årets början	4 020 009	3 716 285
Likvida medel vid årets slut	1 895 164	4 020 008
	<u>-2 124 845</u>	<u>303 723</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 638 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	5 014 524	4 730 820
Hysesintäkt garage och bilplatser	481 739	443 378
Konsumtionsavgift el	-8 461	17 387
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 088	5 876
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 411	11 787
	5 502 301	5 209 248

*I Årsavgiften bostäder ingår El, Värme, Vatten, Renhållning, TV, Bredband, Bostadsrättstilläggsförsäkring

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	101 297	0
Övrigt	3 639	33 848
	104 936	33 848

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-493 185	-243 350
El	-342 874	-391 350
Uppvärmning	-677 630	-636 115
Vatten	-192 815	-171 880
Renhållning	-109 545	-84 490
TV, bredband, iptelefoni	-255 647	-246 709
Obligatoriska besiktningar	0	-37 195
Serviceavtal	-12 365	-10 432
Hissar serviceavtal & besiktning	-25 387	-35 762
Förvaltningskostnader	-454 201	-551 183
Försäkringar	-58 956	-55 436
Fastighetsskatt	-182 162	-176 702
Periodiskt underhåll	0	-270 203
Övriga driftskostnader	-5 990	-12 455
	-2 810 757	-2 923 262
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstuga	0	-29 290
Underhåll installationer	0	-119 163
Underhåll övrigt	0	-121 750
	0	-270 203

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 550	-10 750
Övriga förvaltningskostnader	-38 464	-23 004
Kostnader överlåtelse och panter	-20 606	-19 846
Föreningsverksamhet	-1 750	0
Kontorsutrustning och -material	-530	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-396	-368
Konsulter	-104 433	-11 000
Förbrukningsinventarier	0	-5 619
Stämma och styrelse	-212	0
	-177 940	-70 587

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-147 790	-138 740
Vicevärdsarvode	-126 200	-108 800
Övriga arvoden	-50 320	0
Sociala avgifter	-43 779	-30 245
	<u>-368 089</u>	<u>-277 785</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 426 628	-1 408 358
Installationer och inventarier	-27 610	-27 610
	<u>-1 454 237</u>	<u>-1 435 967</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 336 083	170 336 083
Årets investering byggnader	365 648	0
Ingående anskaffningsvärde mark	52 500 000	52 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 201 731	222 836 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 008 384	-12 600 026
Årets avskrivningar byggnader	-1 426 628	-1 408 358
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 435 011	-14 008 384

Utgående redovisat värde

207 766 719 208 827 699

Redovisade värden byggnader	155 266 719	156 327 699
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	203 000 000
Lokaler	2008	2 702 000	3 120 000	5 822 000	5 822 000
		138 702 000	70 120 000	208 822 000	208 822 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	59 879 000	59 879 000
Summa ställda säkerheter	59 879 000	59 879 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	142 836	142 836
Utgående anskaffningsvärden	142 836	142 836
Ingående avskrivningar	-37 000	-9 390
Årets avskrivningar	-27 610	-27 610
Utgående avskrivningar	-64 609	-37 000
Utgående redovisat värde	78 227	105 836

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	197 455	0
Årets Investering	2 400 728	197 455
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 598 183	197 455

Pågående nyanläggningar avser solceller

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	137 395	0
Moms	404 974	0
Övriga fordringar	0	49 363
	542 369	49 363

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	14 980	14 017
Förutbetald kabel-TV och bredband	40 918	41 297
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 068	58 659
	120 966	113 973

Not 13 KASSA OCH BANK

SBAB	78 217	1 001 548
Sparbanken Skåne	789 112	0
SEB	1 027 835	3 018 461
	1 895 164	4 020 009

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	4,09%	2026-09-10	18 000 000	0
SEB	0,62%	2024-09-28	14 000 000	0
SEB	5,06%	2024-03-28	10 454 000	200 000
			42 454 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 950 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år 24 504 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **24 704 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 41 454 000

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	36 522
Arbetsgivaravgifter	0	15 282
Övriga kortfristiga skulder	88 587	0
	88 586	51 804

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	87 920	59 744
Upplupna räntekostnader	18 228	12 223
Upplupen revision	10 300	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	468 044	443 372
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 700	25 556
	591 192	550 895

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Allan Jackson.....
Billy Olsson.....
Karl-Gustav Pehrsson.....
Mats Palmgren.....
Siri Kristina Greitans

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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 2023.

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 2023 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 revisionsmed 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 2023 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 revisionsssed 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Buketten i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BILLY OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:13:25



KARL-GUSTAV PEHRSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:02:50



SIRI KRISTINA GREITANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 08:40:26



ALLAN JACKSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:14:55



MATS PALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:50:50



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 17:20:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Buketten i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 17:19:51



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.