



Årsredovisning 2025

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 2025

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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar 3 byggnader samt en mindre byggnad med två lägenheter över garaget på fastigheten Lund Harlösabanan 6, 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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	garageplatser	480
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 468
Totalt 134 objekt		6 948

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
Per Lindsjö	Ordförande
Gun Lindström	Ledamot
Allan Jackson	Ledamot
Karl-Gustav Pehrsson	Ledamot
Billy Olsson	Ledamot
Maurits Pergament	Suppleant
Mats Palmgren	Suppleant
Bo Petersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit en utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Stefan Sas-Korezynski och Wanda Martinsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med 2% per 2026-01-01 är beslutad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Föreningen har tecknat två nya underhållsavtal, ett med Nabo beträffande ekonomisk förvaltning och underhållsplan samt ett med Hemrex för utomhusmiljöer.

Föreningen har även förlängt avtalet med OTIS för service av hissar.

Under året har föreningen gjort en extraamortering på ett av sina lån på 500 000 kr.

Investeringar och underhåll under 2025:

OVK samt injustering av ventilation

Byte av passagekontrollsystem

Föreningen har utfört följande åtgärder under det senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2024	Solceller togs i bruk under februari månad.
2024	Miljörummet målades om.
2024	Rensning av ventilation (tilluft och frånluft genomfördes.
2024	Stamspolning
2024	Nya tvättmaskiner installerades i tvättstugan.
2024	Mjukfogar på fasaden kontrollerades enligt underhållsplanen. Ingen åtgärd nu och ny kontroll om några år.
2024	Cykelförråd rensades från gamla cyklar.
2024	Hjärtstartare köptes och installerades utanför tvättstugan.
2024	Befintliga brandsläckare utbyta mot nya.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte och injustering av reglerventiler / stamventiler värme
2026	Byte av termostatventiler och insatser i lägenheter
2028	Stamspolning av avlopp i lägenheter
2028	Kontroll och ev byte av utomhusbelysning på vägg samt pollare
2028	Byte av avstängningsventiler vatten
2028	Kontroll och ev målning av trapphus / entreer
2028	Kontroll av härdat glas, skärmtak miljöhus
2028	Kontroll och ev målning av garage
2026	Kontroll av styr och reglersystem värme

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	214	151	256	334
Skuldsättning, kr/kvm	5 837	5 966	6 110	6 139	6 312
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 270	6 378	6 564	6 595	6 780
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	222	200	175	173	155
Årsavgifter, kr/kvm	890	831	775	731	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	88	89	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	914	875	807	755	732
Nettoomsättning, tkr	6 318	6 080	5 502	5 209	5 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	-647	-304	-402	75	258
Soliditet, %	80	80	80	80	79

År 2025 har ytorna för garageplatser tillkommit i beräkningen av totala ytor i föreningen. Därför skiljer sig nyckeltalen sparande, skuldsättning/kr/kvm, energikostnad och totala intäkter jämfört med tidigare årsredovisningar.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader och höga avskrivningskostnader samt även höga kostnader för underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 751 933 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 240 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 2% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer samt kostnadsökningar för energi.

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
Underhållsfond, kr	7 282 531	0	-573 854	6 708 677
S:a bundet eget kapital, kr	170 336 531	0	-573 854	169 762 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-821 367	-303 830	573 854	-551 343
Årets resultat, kr	-303 830	303 830	-646 933	-646 933
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 125 197	0	-73 079	-1 198 276
S:a eget kapital, kr	169 211 334	0	-646 933	168 564 401

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 194 000 kr samt ianspråktagande skett med 767 854 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	-1 125 197
Årets resultat, kr	-646 933
Reservation till underhållsfond, kr	-194 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	767 854
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 198 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 198 276

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 318 293	6 080 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 793	-2 501
Summa Rörelseintäkter		6 350 085	6 077 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 674 937	-3 010 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 688	-133 369
Personalkostnader	Not 6	-298 053	-316 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 549 031	-1 509 534
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-115 038
Summa Rörelsekostnader		-5 629 709	-5 085 083
Rörelseresultat		720 376	992 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 040	34 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 391 349	-1 331 569
Summa Finansiella poster		-1 367 309	-1 296 652
Resultat efter finansiella poster		-646 933	-303 830
Resultat före skatt		-646 933	-303 830
Årets resultat		-646 933	-303 830

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	207 607 185	209 128 606
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	23 008	50 617
Summa Materiella anläggningstillgångar		207 630 193	209 179 224
Summa Anläggningstillgångar		207 630 193	209 179 224

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		88 958	4 743
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	589 814	58 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	177 787	156 094
Summa Kortfristiga fordringar		856 559	219 134

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 345 186	1 293 253
Summa Kassa och bank		1 345 186	1 293 253
Summa Omsättningstillgångar		2 701 745	2 012 387

Summa Tillgångar		210 331 937	211 191 611
------------------	--	-------------	-------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

163 054 000 163 054 000

Fond för yttre underhåll

6 708 677 7 282 531

Summa Bundet eget kapital

169 762 677 170 336 531

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-551 343 -821 367

Årets resultat

-646 933 -303 830

Summa Ansamlad förlust

-1 198 276 -1 125 197

Summa Eget kapital

168 564 401 169 211 334

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15 22 354 000 18 000 000

Summa Långfristiga skulder

22 354 000 18 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

18 200 000 23 254 000

Leverantörsskulder

0 107 823

Skatteskulder

Not 16 25 023 15 467

Övriga kortfristiga skulder

Not 17 34 258 -1 513

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 1 154 256 604 500

Summa Kortfristiga skulder

19 413 537 23 980 277

Summa Skulder

41 767 537 41 980 277

Summa Eget kapital och skulder

210 331 937 211 191 611

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	720 376	992 821
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 549 031	1 509 534
---------------	-----------	-----------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 549 031	1 509 534
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	14 371	34 917
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 391 915	-1 327 696
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	891 863	1 209 576
---	----------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-96 946	39 227
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	487 825	94 914
---	---------	--------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	390 879	134 141
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 282 743	1 343 717
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-245 628
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-245 628
---	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-700 000	-1 200 000
--	----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-1 200 000
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde	582 743	-101 911
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	1 793 253	1 895 164
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 375 996	1 793 253
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
-------------------------------	---------

Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
--------------------------------------	--------

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
--	-------

Mark skrivs inte av.

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
---	---------

Förändring jämfört med föregående år	0 tkr
--------------------------------------	-------

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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 balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 370 946	5 215 116
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	387 912	162 533
	Hyror garage och parkeringsplatser	544 332	513 274
	Hyror förbrukningsbaserad	3 508	181 190
	Övriga primära intäkter	14 458	12 343
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 321 157	6 084 456
	Hysesbortfall	-2 864	-4 050
	<i>Summa</i>	-2 864	-4 050
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 318 293	6 080 406

I årsavgiften ingår gemensam el, värme, vatten, renhållning, TV, bredband och förvaltningskostnader.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

*Övriga rörelseintäkter**Övriga sekundära intäkter*

31 793 -2 501

Summa Övriga rörelseintäkter

31 793 -2 501

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning

-579 981 -546 411

Snö och halk-bekämpning

-30 672 -9 503

Reparationer

-166 159 -252 021

Planerat underhåll

-767 854 -280 685

El

-506 431 -431 640

Uppvärmning

-757 095 -734 340

Vatten

-281 206 -226 614

Sophämtning

-93 425 -98 198

Fastighetsförsäkring

-70 660 -55 905

Kabel-TV och bredband

-214 070 -189 538

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-200 352 -185 538

Övriga driftkostnader

-7 031 0

Summa Driftskostnader

-3 674 937 -3 010 394

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing

-1 500 0

Förbrukningsinventarier och varuinköp

0 -40 202

Administrationskostnader

-59 425 -48 926

Extern revision

-14 125 -15 309

Konsultkostnader

0 -22 681

Föreningsverksamhet

-1 350 -1 125

Övriga förvaltningskostnader

-31 288 -5 126

Summa Övriga externa kostnader

-107 688 -133 369

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-153 450	-162 550
	Revisionsarvode	-4 540	0
	Övriga arvoden	-99 050	-108 820
	Sociala avgifter	-41 013	-36 379
	Övriga personalkostnader	0	-9 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-298 053	-316 749
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 521 421	-1 481 924
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-27 610	-27 610
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 549 031	-1 509 534
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	0	-115 038
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-115 038

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	173 545 542	170 701 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	52 500 000	52 500 000
	Årets investeringar	0	2 843 811
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	226 045 542	226 045 542
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 916 935	-15 435 011
	Årets avskrivningar	-1 521 421	-1 481 924
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-18 438 357	-16 916 935
	<i>Utgående redovisat värde</i>	207 607 185	209 128 606
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 273 000	2 702 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 315 000	3 120 000
	<i>Summa</i>	216 588 000	208 822 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 879 000	59 879 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 879 000	59 879 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	142 836	142 836
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	142 836	142 836
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-92 219	-64 609
	Årets avskrivningar	-27 610	-27 610
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-119 828	-92 219
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 008	50 617

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Klientmedelskonto NABO	530 810	0
	Skattekonto	59 004	58 297
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	589 814	58 297
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	18 117	16 307
	Upplupna ränteintäkter	9 669	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 001	139 787
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	177 787	156 094
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	500 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparbanken Skåne	599 853	623 946
	Sparbanken Skåne	10 672	6 340
	SEB	59 445	1 417
	SEB	101 879	101 643
	SBAB	573 337	559 907
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 345 186	1 293 253

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	4,09%	2026-09-10	18 000 000	0
SEB	2,77%	2028-09-28	13 500 000	0
SEB	3,00%	2027-03-28	9 054 000	200 000
			40 554 000	200 000
Långfristig del			22 354 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 000 000	
Kortfristig del			18 200 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,41%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Skatteskulder

2025-12-31

2024-12-31

Skatteskulder		
Skatteskulder	25 023	15 467
Summa Skatteskulder	25 023	15 467

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	0	-58 385
Källskatt	34 158	56 872
Övriga kortfristiga skulder	100	0
Summa Övriga skulder	34 258	-1 513

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	613 938	479 703
Upplupna räntekostnader	21 535	22 101
Övriga upplupna kostnader	518 783	102 696
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 154 256	604 500

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-30.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Buketten i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsed 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 revisionsed 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Buketten i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarfrihet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhamtat 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarfrihet, är att inhamta 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 ansvarfrihet. 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

Carl Fagengren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Buketten i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Per Lindsjö

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:13:49



Billy Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:21:04



Karl-Gustav Pehrsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:43:51



Gun Elisabet Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:10:15



Allan Jackson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:11:43



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:17:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Buketten i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:18:58



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.