







Årsredovisning 2025

Brf Blanka i Lund

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Blanka i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2154 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Drottning Blanka 5	1953-01-01	1954
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
6	lokaler (hyresrätt)	134
9	garageplatser	0
6	p-platser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 807
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	114
Totalt 82 objekt		**4 055**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 34 st 2 rok, 15 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Anders Hilmansson	Ordförande	
Maria Nilsson Gebre-Medhin	Ledamot	
Kristina Eriksson	Ledamot	2025-05-27
Kristofer Rosquist	Ledamot	
Marcus Johnsson	Ledamot	
Kerstin Ramberg	Suppleant	2025-05-27
Mattias Hansson	Suppleant	
Moa Mellring	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristofer Rosquist.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Nilsson Gebre-Medhin och Anders Hilmansson.

Revisorer har varit: Jörgen Åstrand samt Carl Fagergren från Borevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Ewa Lastman och Ingela Ahlstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Fasadrenovering
2023	Fönsterbyte
2023	Ommålning trapphus

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 13 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	340	366	339	376	389
Skuldsättning, kr/kvm	2 179	2 240	2 302	2 529	545
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 254	2 317	2 381	2 693	563
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	1
Energikostnad, kr/kvm	224	200	191	180	181
Årsavgifter, kr/kvm	772	772	772	743	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	94	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	800	803	797	796	792
Nettoomsättning, tkr	3 241	3 247	3 224	3 228	3 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	979	1 196	816	-7 469	1 174
Soliditet, %	17	9	-3	-11	69

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 möte 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. År 2021-2022 var bredband ej inkluderat i beräkningen. Ingen höjning av årsavgifter har gjorts per 2025-01-01. Anledningen till förändring i nyckeltalet mellan år 2021-2023 är att kostnader som tillfaller samtliga medlemmar enligt lika fördelningsgrund, exempelvis bredbandskostnader, ska framöver inkluderas i detta nyckeltal. Även avgifter för bostadsrättslokaler inkluderas i beräkningen då detta faller under fördelningsgrund andelstal.

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	86 990	0	0	86 990
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 729 040	0	889 451	2 618 491
S:a bundet eget kapital, kr	**1 816 030**	**0**	**889 451**	**2 705 481**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 101 563	1 195 923	-889 451	-1 795 091
Årets resultat, kr	1 195 923	-1 195 923	978 765	978 765
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-905 640**	**0**	**89 314**	**-816 326**
S:a eget kapital, kr	**910 390**	**0**	**978 765**	**1 889 155**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 110 549 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	-905 640
Årets resultat, kr	978 765
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 549
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-816 326**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-816 326**

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	3 241 107	3 246 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 458	9 526
Summa Rörelseintäkter		**3 245 565**	**3 256 517**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 783 670	-1 603 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 203	-64 459
Personalkostnader	Not 6	-40 280	-2 702
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-289 178	-289 178
Summa Rörelsekostnader		**-2 168 331**	**-1 959 938**
Rörelseresultat		**1 077 234**	**1 296 579**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	52 750	57 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-151 219	-157 812
Summa Finansiella poster		**-98 469**	**-100 656**
Resultat efter finansiella poster		**978 765**	**1 195 923**
Resultat före skatt		**978 765**	**1 195 923**
Årets resultat		**978 765**	**1 195 923**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 593 525	6 882 702
Summa Materiella anläggningstillgångar		**6 593 525**	**6 882 702**
Summa Anläggningstillgångar		**6 593 525**	**6 882 702**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 11	496	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	135 018	76 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	48 956	58 194
Summa Kortfristiga fordringar		**184 469**	**135 767**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 000 000**	**2 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 598 140	1 601 668
Summa Kassa och bank		**2 598 140**	**1 601 668**
Summa Omsättningstillgångar		**4 782 609**	**3 737 435**
Summa Tillgångar		**11 376 134**	**10 620 137**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 990	86 990
Fond för yttre underhåll		2 618 491	1 729 040
Summa Bundet eget kapital		**2 705 481**	**1 816 030**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 795 091	-2 101 563
Årets resultat		978 765	1 195 923
Summa Ansamlad förlust		**-816 326**	**-905 640**
Summa Eget kapital		**1 889 155**	**910 390**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 586 700	8 836 700
Summa Långfristiga skulder		**8 586 700**	**8 836 700**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		109 032	94 669
Skatteskulder		4 106	1 970
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	107 043	122 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	430 098	403 910
Summa Kortfristiga skulder		**900 279**	**873 047**
Summa Skulder		**9 486 979**	**9 709 747**
Summa Eget kapital och skulder		**11 376 134**	**10 620 137**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 077 234	1 296 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	289 178	289 178
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**289 178**	**289 178**
Erhållen ränta	58 883	38 756
Erlagd ränta	-151 560	-158 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 273 734**	**1 466 281**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 987	267
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	27 573	-22 146
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**31 560**	**-21 879**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 305 294**	**1 444 402**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-250 000	-250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-250 000**	**-250 000**
Årets kassaflöde	**1 055 294**	**1 194 402**
Likvida medel vid årets början	**3 672 731**	**2 478 329**
Likvida medel vid årets slut	**4 728 025**	**3 672 731**

Dokument-ID 09222115557572334181 Signerat AH, MNG, KR, MJ, JÅ, CF

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:	34 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.

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.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 829 180	2 829 180
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	85 680	85 680
Årsavgifter lokaler	110 892	110 892
Hyror lokaler	70 092	70 092
Hyror garage och parkeringsplatser	115 140	117 260
Hyror övrigt	3 600	3 600
Övriga primära intäkter	36 733	43 907
Summa Bruttoomsättning	**3 251 317**	**3 260 611**
Hyresbortfall	-10 210	-13 620
Summa	**-10 210**	**-13 620**
Summa Nettoomsättning	**3 241 107**	**3 246 991**

I årsavgiften ingår bredband, el, vatten och uppvärmning

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	4 458	9 526
Summa Övriga rörelseintäkter	**4 458**	**9 526**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-264 474	-257 039
Snö och halk-bekämpning	-11 194	-11 321
Reparationer	-102 673	-120 231
Planerat underhåll	-110 549	0
El	-117 389	-116 605
Uppvärmning	-606 599	-539 761
Vatten	-183 129	-156 111
Sophämtning	-86 523	-92 037
Fastighetsförsäkring	-43 949	-42 040
Kabel-TV och bredband	-105 995	-129 019
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 316	-122 050
Övriga driftkostnader	-17 882	-17 385
Summa Driftskostnader	**-1 783 670**	**-1 603 600**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-36 003	-37 920
	Extern revision	-17 500	-18 250
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	-8 290
	Summa Övriga externa kostnader	**-55 203**	**-64 459**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-28 650	-2 250
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Sociala avgifter	-9 630	-452
	Summa Personalkostnader	**-40 280**	**-2 702**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-289 178	-289 178
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-289 178**	**-289 178**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	52 690	57 033
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	60	123
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**52 750**	**57 156**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-147 138	-151 162
	Övriga räntekostnader	-4 081	-6 650
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-151 219**	**-157 812**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 175 397	13 175 397
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 054 195	3 054 195
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**16 229 592**	**16 229 592**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-9 346 890	-9 057 712
	Årets avskrivningar	-289 178	-289 178
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 636 067**	**-9 346 890**
	Utgående redovisat värde	**6 593 525**	**6 882 702**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 197 000	1 637 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	838 000	788 000
Summa	**88 035 000**	**81 425 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	13 210 000	13 210 000
Varav i eget förvar	-3 435 800	-3 435 800
Ställda säkerheter	**9 774 200**	**9 774 200**

Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	496	1 433
	Summa Kundfordringar	**496**	**1 433**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	129 886	71 063
	Skattekonto	5 132	5 077
	Summa Övriga fordringar	**135 018**	**76 140**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	11 069	10 743
	Upplupna ränteintäkter	12 267	18 400
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 620	29 051
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**48 956**	**58 194**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 000 000	2 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 000 000**	**2 000 000**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	2 597 820	1 601 348
	Bankkonto 2	320	320
	Summa Kassa och bank	**2 598 140**	**1 601 668**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,64%	2027-03-01	8 836 700	250 000
			8 836 700	**250 000**

Långfristig del	8 586 700
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	250 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	102 607	118 690
	Övriga kortfristiga skulder	4 436	3 807
	Summa Övriga skulder	**107 043**	**122 497**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	261 889	270 488
	Upplupna räntekostnader	12 077	12 418
	Övriga upplupna kostnader	156 132	121 004
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**430 098**	**403 910**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11.
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 Blanka i Lund, org.nr. 745000-2154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blanka i Lund för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blanka i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jörgen Åstrand
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Blanka i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557572334181***

Anders Hilmansson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 12:27:26

Maria Nilsson Gebre-Medhin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:41:49

Kristofer Rosquist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:58:23

Marcus Johnsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:09:02

Jörgen Åstrand
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 23:07:39

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 08:30:11

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Blanka i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557574606678***

Jörgen Åstrand
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:48:57

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 08:29:51

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 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.