



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 2021-09-13.

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.

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
Anders Hilmansson	Ordförande
Lieselotte Jürgensen	Ledamot
Maria Nilsson Gebre-Medhin	Ledamot
Kristina Eriksson	Ledamot
Kristofer Rosquist	Ledamot
Edvin Schinzel	Suppleant
Kerstin Ramberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lieselotte Jürgensen, Kristofer Rosquist samt Kristina Eriksson.

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

Revisorer har varit: Bo Peterson med Jörgen Åstrand som suppleant valda av föreningen, samt Camilla Bakklund från Borevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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.

Renovering av fasad, fönsterbyte samt ommålning av trapphus slutfördes och slutbesiktigades under början av 2023.

Styrelsen arbetar löpande med fastighetens underhåll i samråd med fastighetsförvaltaren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 18 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	339	376	389	399	355
Skuldsättning, kr/kvm	2 302	2 529	545	1 696	1 894
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 381	2 693	563	1 754	1 959
Räntekänslighet, %	3	4	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	191	180	181	175	182
Årsavgifter, kr/kvm	772	743	743	743	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	92	88	91
Totala intäkter, kr/kvm	797	796	792	788	781
Nettoomsättning, tkr	3 224	3 228	3 210	3 199	3 168
Resultat efter finansiella poster, tkr	816	-7 469	1 174	1 216	1 038
Soliditet, %	-3	-11	69	41	30

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. 2019-2022 var bredband ej inkluderat i beräkningen. Ingen höjning av årsavgifter har gjorts per 2023-01-01. Anledningen till förändring i nyckeltalet mellan 2022-2023 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

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	0	0	729 040	729 040
S:a bundet eget kapital, kr	86 990	0	729 040	816 030
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 280 810	-7 469 312	-729 040	-1 917 541
Årets resultat, kr	-7 469 312	7 469 312	815 978	815 978
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 188 502	0	86 938	-1 101 563
S:a eget kapital, kr	-1 101 512	0	815 978	-285 533

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 270 960 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	-1 188 501
Årets resultat, kr	815 978
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	270 960
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 101 563

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 101 563

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	3 224 188	3 227 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 377	42
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 255 565	3 227 792
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 914 601	-10 046 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 186	-40 399
Personalkostnader	Not 6	-33 942	-33 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 178	-386 300
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 276 907	-10 506 845
RÖRELSERESULTAT		978 658	-7 279 053
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		171	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 851	-190 363
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-162 680	-190 259
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		815 978	-7 469 312
ÅRETS RESULTAT		815 978	-7 469 312

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 171 880	7 461 057
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 171 880</u>	<u>7 461 057</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 171 880</u>	<u>7 461 057</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	37 384	37 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	41 617	29 693
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>79 001</u>	<u>66 923</u>
Kassa och bank	Not 11	2 445 899	2 258 605
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 445 899</u>	<u>2 258 605</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 524 900</u>	<u>2 325 527</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 696 780</u>	<u>9 786 585</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 990	86 990
Fond för yttre underhåll		729 040	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>816 030</u>	<u>86 990</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 917 541	6 280 811
Årets resultat		815 978	-7 469 312
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 101 563</u>	<u>-1 188 501</u>
Summa eget kapital		<u>-285 533</u>	<u>-1 101 511</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>9 086 700</u>	<u>9 336 700</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 086 700</u>	<u>9 336 700</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		250 000	919 598
Leverantörsskulder		85 048	84 678
Skatteskulder		10 426	6 226
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	118 690	129 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	431 448	411 139
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>895 613</u>	<u>1 551 396</u>
Summa skulder		<u>9 982 313</u>	<u>10 888 096</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 696 780</u>	<u>9 786 585</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	978 658	-7 279 053
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	289 178	386 300
	<u>1 267 835</u>	<u>-6 892 754</u>
Erhållen ränta	171	104
Erlagd ränta	-168 567	-182 777
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 099 440</u>	<u>-7 075 427</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 078	10 017
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	19 531	-59 654
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 106 893</u>	<u>-7 125 064</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>500</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-919 598	8 046 984
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-919 598</u>	<u>8 046 984</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	187 295	922 420
Likvida medel vid årets början	2 291 034	1 368 614
Likvida medel vid årets slut	<u>2 478 329</u>	<u>2 291 034</u>
	187 295	922 420

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:

34 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.

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*	2 829 180	2 829 180
Årsavgifter lokaler	110 892	110 892
Hysesintäkt lokaler	64 992	67 992
Hysesintäkt garage och bilplatser	106 810	97 100
Hysesintäkt övrigt	2 700	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	85 680	85 680
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 356	20 984
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 578	15 922
	3 224 188	3 227 750
<i>* I årsavgiften ingår bredband, el, vatten och uppvärmning</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	25 050	0
Övrigt	6 327	42
	31 377	42
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-157 724	-128 851
El	-121 239	-89 413
Uppvärmning	-514 241	-515 516
Vatten	-140 660	-125 723
Renhållning	-96 469	-89 447
TV, bredband, iptelefoni	-155 548	-82 904
Obligatoriska besiktningar	-27 500	0
Förvaltningskostnader	-251 857	-238 431
Försäkringar	-38 560	-35 975
Fastighetsskatt	-119 590	-115 390
Periodiskt underhåll	-270 960	-8 606 665
Övriga driftskostnader	-20 253	-18 256
	-1 914 601	-10 046 571
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-270 960	-8 606 665
	-270 960	-8 606 665
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 200	-11 800
Övriga förvaltningskostnader	-2 052	-799
Kostnader överlåtelse och pant	-17 935	-26 552
Föreningsverksamhet	0	-750
Kontorsutrustning och -material	0	-498
	-39 186	-40 399
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-24 150	-24 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-7 792	-7 576
	-33 942	-33 576
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-289 178	-386 300
	-289 178	-386 300

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 175 397 13 175 397

Ingående anskaffningsvärde mark

3 054 195 3 054 195

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**16 229 592 16 229 592****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-8 768 535 -8 382 235

Årets avskrivningar byggnader

-289 178 -386 300

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 057 712 -8 768 535****Utgående redovisat värde****7 171 880 7 461 057**

Redovisade värden byggnader

4 117 685 4 406 862

Redovisade värden mark

3 054 195 3 054 195

Fastighetsbeteckning: Lund Drottning Blanka 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	40 000 000	39 000 000	79 000 000	79 000 000
Lokaler		1 637 000	788 000	2 425 000	2 425 000
		41 637 000	39 788 000	81 425 000	81 425 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning

13 210 000 13 210 000

varav i eget förvar

-3 435 800 -6 429 900

Summa ställda säkerheter**9 774 200 6 780 100**

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	32 430	32 430
Skattekonto	4 954	4 800
	37 384	37 230

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	9 813	9 122
Förutbetald kabel-TV och bredband	31 804	20 571
	41 617	29 693

Not 11 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne	2 445 899	2 258 605
	2 445 899	2 258 605

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,65%	2027-03-01	9 336 700	250 000
			9 336 700	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 086 700**

Nästa års amortering av långfristig skuld 250 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **250 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,65%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 086 700

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	118 690	124 919
Övriga kortfristiga skulder	0	4 836
	118 690	129 755

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	24 000	24 000
Upplupna sociala avgifter	8 000	8 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	100 194	90 387
Upplupna räntekostnader	12 838	18 554
Upplupen revision	17 500	13 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	260 890	256 898
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 027	0
	431 448	411 139

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Hilmansson

.....
Kristina Eriksson

.....
Kristofer Rosquist

.....
Lieselotte Jürgensen

.....
Maria Nilsson Gebre-Medhin

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

Bo Peterson
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Blanka i Lund, org.nr. 745000-2154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blanka i Lund för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Blanka i Lund för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Lund

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bo Peterson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS HILMANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:51:56



KRISTINA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:44:21



MARIA NILSSON GEBRE-MEDHIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 17:31:57



KRISTOFER ROSQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 18:40:08



LIESELOTTE JÜRGENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 07:15:38



BO PETERSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 18:25:26



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:52:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO PETERSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 18:26:37



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:52:28



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.