

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Framtid i Lund



Årsredovisning för

Brf Framtid i Lund

745000-0638

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	16

S

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Framtid i Lund, 745000-0638, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Pernilla Ståhl	Ordförande
Anna Tunlid	Ledamot
Benjamin Peetre	Ledamot
Charlotta Bateld	Ledamot
Jukka Väreä	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Maria Sundqvist
Eva Nyström
Kajsa Dahlin

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Thomas Anvelid	Auktoriserad revisor
------------------	----------------	----------------------

Valberedning

Azad Daran
Sven Björnsson
Marija Pejic

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, i förening av Pernilla Ståhl och Charlotta Bateld.

8

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sparken 2 och Foten 8 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 36 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1902 respektive 1903-04. Fastigheternas adress är Idrottsgatan 8-10, Jutahusgatan 7 samt Möllegatan 14-16.

Den större fastigheten (Sparken 2, byggår 1902) är känd som Tolvmannahuset. Namnet härrör från att föreningen grundades av 12 förmän och yrkesarbetare vid Holmbergs verkstäder och Armaturfabriken. Den mindre fastigheten Blåkulla (Foten 8, byggår 1903-04) köptes 1908.

Föreningen registrerades som Lunds första bostadsförening den 24 mars 1902, konstituerande möte hade hållits den 1 mars 1902. Framtid blev bostadsrättsförening den 19 januari 1987. Vidare information finns bl.a. i *Lund utanför vallarna*, Del II (kommunens bevarandeprogram 1996); *Fristående bostadsrättsföreningar i Lunds stad* (examensarbete från avdelningen för byggnads-produktionsteknik vid LTH, 1979); i Anna Alweruds *Jutahusen, en arbetarstadsdel i Lund* (3-betygsuppsats vid Etnologiska institutionen, 1984).

Föreningen upplåter 36 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	5 rok	6 rok
5	18	8	1	3	1

Total tomtarea:	1 586 kvm
Total bostadsarea:	2 426 kvm
Total lokalarea:	90 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

S

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 225 005 kr och planerat underhåll för 162 071 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-11-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 264 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av Tegelfasad, omfogning, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

Tidigare utfört underhåll	År
Vattenstammar	1986-87
Avloppsstammar	1986-87
El	1986-87
Värmeanläggning	1986-87
Balkong	1986-87
Kabel-TV	1986-87
Tak	1986-87, besiktigat 2013
Fönster	2008-09, 2013
Fasad	2013
Terrassen	2013
Innegårdar	2013
Takfönster	2015
Bastu	2015

8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 860	2 109	2 108	2 085	2 071
Årets resultat	361	584	585	-121	-122
Årets resultat exkl avskrivningar	506	747	747	90	89
Avsättning till underhållsfond	-264	-417	-93	-93	-82
Anspråkstagande av underhållsfond	162	218	-	375	230
Resultat efter fondförändringar	259	385	492	161	26
Totalt eget kapital	3 264	2 903	2 319	1 734	1 855
Balansomslutning	15 540	15 152	15 291	14 889	13 369
Soliditet %	21	19	15	12	14
Likviditet %	463	333	242	83	35
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	745	828	828	828	812
Årsavgift för lokal, kr / kvm	183	203	203	203	199
Driftskostnad, kr / kvm	292	295	292	288	310
Ränta, kr / kvm	42	70	125	160	190
Snittränta (%)	0,89	1,48	2,50	3,19	4,36
Underhållsfond, kr / kvm	295	255	139	251	310
Lån, kr / kvm	4 742	4 741	4 984	4 999	4 352

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalaria som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna sänktes med 10 %. Om beslut för 2017 har tagit 2107 ska detta redovisas i Not. Avseende årsavgifterna för ÅR har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna sedan ÅR.

Överlåtelser

Under 2016 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 60 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 63 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
E.on	El-avtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Industribevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandsskyddsarbete)

Ø

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	1 384 644	640 913	293 301	584 498
Disposition enligt föreningsstämma			584 498	-584 498
Avsättning till underhållsfond		264 000	-264 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-162 071	162 071	
Årets resultat				360 621
Vid årets slut	1 384 644	742 842	775 870	360 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	877 799
Årets resultat före fondförändring	360 621
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-264 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 071
Summa över/underskott	1 136 491

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 136 491

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

8

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 825 337	2 048 960
Övriga rörelseintäkter	2	34 981	60 506
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 860 318	2 109 466
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 121 392	-1 022 958
Övriga externa kostnader	6	-127 936	-164 166
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-144 971	-162 002
Summa rörelsekostnader		-1 394 299	-1 349 126
Rörelseresultat		466 019	760 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	180	398
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-105 578	-176 240
Summa finansiella poster		-105 398	-175 842
Resultat efter finansiella poster		360 621	584 498
Årets resultat		360 621	584 498

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	13 935 759	14 080 730
Maskiner och inventarier	12	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 935 759	14 080 730
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 938 559	14 083 530
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 655	403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 556	40 461
Summa kortfristiga fordringar		9 211	40 864
Kassa och bank	14	1 591 836	1 027 293
Summa omsättningstillgångar		1 601 047	1 068 157
SUMMA TILLGÅNGAR		15 539 606	15 151 687

S

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 384 644	1 384 644
Fond för yttre underhåll		742 842	640 913
Summa bundet eget kapital		2 127 486	2 025 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		775 870	293 301
Årets resultat		360 621	584 498
Summa fritt eget kapital		1 136 491	877 799
Summa eget kapital		3 263 977	2 903 356
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	11 930 000	11 928 270
Summa långfristiga skulder		11 930 000	11 928 270
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 236	90 523
Skatteskulder		6 706	2 467
Övriga skulder		1 829	1 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	285 858	225 242
Summa kortfristiga skulder		345 629	320 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 539 606	15 151 687

8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	466 019
Avskrivningar	144 971
	610 990
Erhållen ränta	180
Erlagd ränta	-105 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-105 398
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	31 653
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	25 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 813
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	1 730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 730
Årets kassaflöde	564 543
Likvida medel vid årets början	1 027 293
Likvida medel vid årets slut	1 591 836

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram

8

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

Inventarier

100 år

5 år (Avskriven)

S

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 807 717	2 008 572
Årsavgifter, lokaler	9 492	10 548
Hyror, lokaler	5 428	27 140
Övriga objekt	2 700	2 700
Summa	1 825 337	2 048 960

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	26 040	42 420
Överlåtelseavgifter	4 435	2 226
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 252	-
Övriga intäkter	2 254	15 860
Summa	34 981	60 506

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 041	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 895	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 948	3 490
Övrigt, gemensamma utrymmen	96 991	19 935
VA & sanitet, installationer	10 688	-
Värme, installationer	391	-
Ventilation, installationer	719	7 000
El, installationer	-	24 250
Huskropp	40 081	-
Markytor	5 500	5 500
Vattenskador	44 751	3 356
Summa	225 005	63 531

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	72 375	138 665
VA & sanitet, installationer	89 696	-
Huskropp, tak	-	35 344
Huskropp, fönster	-	43 860
Summa	162 071	217 869

g

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	49 628	45 505
Sotning	-	9 328
Bevakningskostnader	5 988	998
Gångbanerrenhållning	8 621	9 855
Förbrukningsinventarier	4 402	-
Förbrukningsmaterial	28 701	32 018
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 400	4 056
El	61 116	69 090
Uppvärmning	390 325	375 295
Vatten och avlopp	79 146	75 226
Avfallshantering	43 209	51 508
Fastighetsförsäkring	12 261	13 162
Systematiskt brandskyddsarbete	21 427	3 721
Kabel-TV	27 092	51 796
Summa	734 316	741 558

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	885	96
Frakter och transporter	-	695
Kontorsmateriel och trycksaker	1 560	745
Tele och post	2 205	2 253
Förvaltningskostnader	93 017	80 200
Revision	15 850	15 650
Jurist- och advokatkostnader	-	594
Bankkostnader	660	581
IT-tjänster	388	388
Övriga externa tjänster	10 000	26 815
Övriga externa kostnader	3 371	36 149
Summa	127 936	164 166

8

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	144 971	144 972
Maskiner och inventarier	-	17 030
Summa	144 971	162 002

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	169	184
Ränteintäkter, skattekonto	11	214
Summa	180	398

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	105 507	176 240
Räntekostnader för kortfristiga skulder	71	-
Summa	105 578	176 240

8

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	14 494 424	14 494 424
-Mark	272 000	272 000
Utgående anskaffningsvärden	14 766 424	14 766 424
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-685 694	-540 722
	-685 694	-540 722
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 971	-144 972
	-144 971	-144 972
Utgående avskrivningar	-830 665	-685 694
 Redovisat värde	13 935 759	14 080 730
Varav		
Byggnader	13 663 759	13 808 730
Mark	272 000	272 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	46 656 000	30 762 000
Lokaler	398 000	200 000
Totalt taxeringsvärde	47 054 000	30 962 000
Varav byggnader	26 598 000	20 200 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	354 213	354 213
	354 213	354 213
Utgående anskaffningsvärden	354 213	354 213
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-354 213	-337 183
	-354 213	-337 183
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-	-17 030
	-	-17 030
Utgående avskrivningar	-354 213	-354 213
 Redovisat värde	-	-8

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	12 261
Övriga förutbetalda kostnader	7 556	28 200
	7 556	40 461

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 591 836	1 027 293
	1 591 836	1 027 293

Not 15 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	18 882
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	75 528
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 930 000	11 833 860
	11 930 000	11 928 270

Not 16 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	11 930 000	11 928 270
Summa	11 930 000	11 928 270

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	Löst	Löst	3 700 920		3 700 920	0
Handelsbanken	Löst	Löst	1 050 000		1 050 000	0
Handelsbanken	0,90 %	2018-09-01	5 900 000		-	5 900 000
Handelsbanken	Löst	Löst	1 277 350		1 277 350	0
Handelsbanken	0,93 %	Rörligt	0	6 030 000		6 030 000
			11 928 270	6 030 000	6 028 270	11 930 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	9 347	8 568
Förutbetalda intäkter	193 013	129 956
Upplupna driftskostnader	64 827	66 115
Upplupna revisionsarvoden	15 800	15 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 871	5 003
	285 858	225 242

8

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	16 043 000	16 043 000
Summa ställda säkerheter	16 043 000	16 043 000

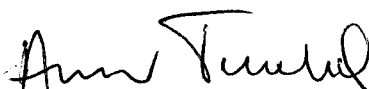
Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Lund 2017-03-28


Pernilla Ståhl

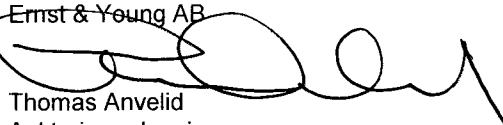

Anna Tunlid


Benjamin Peetre


Charlotta Bateld


Jukka Väre

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-29
Ernst & Young AB


Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Framtid i Lund, org nr. 745000-0638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framtid i Lund för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Framtid i Lund för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 vi 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 vår 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29/3 2017

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

