

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Framtid i Lund



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





## Styrelsens verksamhetsberättelse för året 2017

### Underhåll:

- Det stora arbetet under året har varit reparation av terrassen på Blåkulla. Det är nu klart.

Det har funnits fukt i vindslägenheter på Tolvmanna. Arbetet pågår.

Vi beslutade att besikta samtliga lägenheter (såsom eluttag, brandvarnare, ventilation, ytskikt i badrum, etc). Detta är för att förebygga skador som kan drabba huset och därmed alla medlemmar.

Samtliga dagvattenledningar är nu filmade och finns hela.

Städning av trappuppgångar genom Bredablick partner började före jul.

Med både sorg och glädje har kastanjen på Blåkulla tagits ner. Gårdens stenläggning ska återställas.

Underhållsplan har uppdaterats.

### Föreningsfrågor:

Vi har haft tre kassörer och tre ordförande under 2017 då årsmötets valda ordförande fick arbete i Tyskland. Styrelsen arbetar för att denna förening som startade som ett kooperativ också fortsätter i denna anda. Alla medlemmar bjuds in att delta.

### Ekonomi:

En avbetalning på lån om 800.000 har gjorts under året. Hälften av lånen har bundits på 5 år.

Resterande är rörliga. Inga hyreshöjningar är väntade.

### Framtida underhåll:

Omfogning av fasad på Tolvmanna påbörjas sommaren 2018 av "våra" återkommande hantverkare. I samband med att vi hyr byggställningar kommer också fönster målas.

Värmeväxlare byts och regleras. Fogar på tak ses över. Ny energideklaration ska göras.

Vi hänvisar i övrigt till sammanfattningsrapport på hemsidan.



Årsredovisning för  
**Brf Framtid i Lund**  
745000-0638  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

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

pv

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Framtid i Lund, 745000-0638, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Eva Nyström	Ordförande	2018
Benjamin Peetre	Ledamot	2018
Azad Daran	Ledamot	2018
Olof Månsson	Ledamot	2018
Milorad Pejic	Ledamot	2018
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Charlotta Bateld	Suppleant	2018
Pernilla Ståhl	Suppleant	2018
Anders Tunlid	Suppleant	2018
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2018
<i>Valberedning</i>		
Anna Tunlid	Sammanställande	2018
Evelina Lindén		2018
Johan Karlberg		2018

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

pd

## 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 adresser är Idrottsgatan 8-10, Jutahusgatan 7 samt Møllegatan 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 b.la. 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 *Jutahuset, 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:	1586 kvm
Total bostadsarea:	2426 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2426 kvm
Total lokalarea:	90 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101.

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.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 270 076 kr och planerat underhåll för 176 558 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 avsätts det 380 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 151 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat dränering av grund och byte av gatsten på innergård.

### Verksamhetsberättelse

Styrelsens verksamhetsberättelse för året 2017

### Underhåll:

Det stora arbetet under året har varit reparation av terrassen på Blåkulla. Det är nu klart.

Det har funnits fukt i vindslägenheter på Tolvmanna. Arbeta pågår.

Vi beslutade att besikta samtliga lägenheter (såsom eluttag, brandvarnare, ventilation, ytskikt i badrum, etc). Detta är för att förebygga skador som kan drabba huset och därmed alla medlemmar.

Samtliga dagvattenledningar är nu filmade och befins hela.

Städning av trappuppgångar genom Bredablick partner började före jul.

Med både sorg och glädje har kastanjen på Blåkulla tagits ner. Gårdens stenläggning ska återställas.

Underhållsplan har uppdaterats.

### Föreningsfrågor:

Vi har haft tre kassörer och tre ordförande under 2017 då årsmötets valda ordförande fick arbete i Tyskland. Styrelsen arbetar för att denna förening som startade som ett kooperativ också fortsätter i denna anda. Alla medlemmar bjuds in att delta.

### Ekonomi:

En avbetalning på lån om 800.000 har gjorts under året. Hälften av lånen har bundits på 5 år, resterande är rörliga. Inga hyreshöjningar är väntade.

### Framtida underhåll:

Omfogning av fasad på Tolvmanna påbörjas sommaren 2018 av våra återkommande hantverkare. I samband med att vi hyr byggställningar kommer också fönster att målas. Värmeväxlare byts och regleras. Fogar på tak ses över. Ny energideklaration ska göras. Vi hänvisar i övrigt till sammanfattningar på hemsidan.

Tidigare utfört underhåll	År
Vattenstammar	1986-87
Avloppsstammar	1986-87
EI	1986-87
Värmeanläggning	1986-87
Balkong	1986-87
Kabel-TV	1986-87
Tak	1986-87, besiktigt 2003
Fönster	2008-09, 2013
Fasad	2013
Terrassen	2013
Innergårdar	2013
Takfönster	2015
Bastu	2015



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 Maj 2017, samt extra föreningsstämma 22 Oktober 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 859	1 860	2 109	2 108
Resultat efter finansiella poster	204	361	584	585
Förändring av underhållsfond	203	102	199	93
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	146	404	548	492
Soliditet %	23	21	19	15
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	745	745	828	828
Årsavgift för lokal, kr / kvm	183	183	203	203
Driftskostnad, kr / kvm	309	292	295	292
Ränta, kr / kvm	47	42	70	125
Snittränta (%)	1,07	0,89	1,48	2,50
Avsättning till underhållsfond/kvm	151	105	166	37
Lån, kr / kvm	4 424	4 742	4 741	4 984

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 lokalarea som beräkningsgrund.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna sänktes med 10 %.

### Överlåtelse

Under 2017 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 2 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.  
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 66 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Com Hem

E.ON

Kraftringen

Örestads Industribevakning

Anticimex

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

10

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	1 384 644	742 842	775 870	360 621
Disposition enligt föreningsstämma			360 621	-360 621
Avsättning till underhållsfond		380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-176 558	176 558	
Årets resultat				203 655
Vid årets slut	1 384 644	946 284	933 049	203 655

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 136 491
Årets resultat före fondförändring	203 655
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 558
Summa över/underskott	1 136 704

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 136 704

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

10

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 819 908	1 825 337
Övriga rörelseintäkter	2	38 739	34 981
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 858 647</b>	<b>1 860 318</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 223 539	-1 121 392
Övriga externa kostnader	6	-167 493	-127 936
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-145 154	-144 971
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 536 186</b>	<b>-1 394 299</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>322 461</b>	<b>466 019</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 847	-105 578
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-118 806</b>	<b>-105 398</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>203 655</b>	<b>360 621</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>203 655</b>	<b>360 621</b>

po

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	13 790 605	13 935 759
Inventarier, maskiner och installationer	9	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>13 790 605</u>	<u>13 935 759</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>13 793 405</u>	<u>13 938 559</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		5 663	1 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	24 214	7 556
Summa kortfristiga fordringar		<u>29 877</u>	<u>9 211</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	11	1 147 951	1 591 836
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 177 828</u>	<u>1 601 047</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>14 971 233</u>	<u>15 539 606</u>

fo

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 384 644	1 384 644
Underhållsfond		946 284	742 842
Summa bundet eget kapital		2 330 928	2 127 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		933 049	775 870
Årets resultat		203 655	360 621
Summa fritt eget kapital		1 136 704	1 136 491
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 467 632</b>	<b>3 263 977</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	11 130 000	11 930 000
Summa långfristiga skulder		11 130 000	11 930 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		94 445	51 236
Skatteskulder		-	6 706
Övriga skulder		1 829	1 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	277 327	285 858
Summa kortfristiga skulder		373 601	345 629
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 971 233</b>	<b>15 539 606</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	322 461	466 019
Avskrivningar	145 153	144 971
	<b>467 614</b>	<b>610 990</b>
Erhållen ränta	41	180
Erlagd ränta	-118 846	-105 578
	<b>348 809</b>	<b>505 592</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-20 667	31 653
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	27 973	25 568
	<b>356 115</b>	<b>562 813</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Uptagna lån	-	1 730
Amortering av låneskulder	-800 000	-
	<b>-800 000</b>	<b>1 730</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-443 885</b>	<b>564 543</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 591 836</b>	<b>1 027 293</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 147 951</b>	<b>1 591 836</b>

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

90

## 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)

fo

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 807 716	1 807 717
Årsavgifter lokaler	9 492	9 492
Hyror lokaler	-	5 428
Övriga objekt	2 700	2 700
<b>Summa</b>	<b>1 819 908</b>	<b>1 825 337</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	26 040	26 040
Övernattningsslägenhet	6 700	-
Överlåtelseavgifter	3 348	4 435
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	2 252
Övriga intäkter	2 651	2 254
<b>Summa</b>	<b>38 739</b>	<b>34 981</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 412	3 041
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	10 895
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 200	11 948
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	96 991
VA & sanitet, installationer	18 145	10 688
Värme, installationer	-	391
Ventilation, installationer	-	719
El, installationer	8 171	-
Huskropp	127 625	40 081
Markytor	-	5 500
Vattenskador	112 523	44 751
<b>Summa</b>	<b>270 076</b>	<b>225 005</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	28 638	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	26 000	72 375
VA & sanitet, installationer	-	89 696
Huskropp, fönster	30 600	-
Huskropp, balkonger	91 320	-
<b>Summa</b>	<b>176 558</b>	<b>162 071</b>



## Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	50 960	49 628
Fastighetsförvaltning	6 300	-
Städning	90 586	-
Sotning	5 230	-
Bevakningskostnader	5 988	5 988
Gångbanerenhållning	9 566	8 621
Förbrukningsinventarier	-	4 402
Förbrukningsmaterial	15 785	28 701
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 992	2 400
EI	62 128	61 115
Uppvärmning	378 773	390 326
Vatten och avlopp	48 152	79 146
Avfallshantering	43 261	43 209
Fastighetsförsäkring	11 070	12 261
Systematiskt brandskyddsarbete	16 433	21 427
Kabel-TV	27 681	27 092
<b>Summa</b>	<b>776 905</b>	<b>734 316</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	695	885
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	32 617	-
Kontorsmateriel och trycksaker	988	1 560
Tele och post	2 295	2 205
Förvaltningskostnader	99 000	93 017
Revision	15 513	15 850
Bankkostnader	-	660
IT-tjänster	388	388
Övriga externa tjänster	13 125	10 000
Övriga externa kostnader	2 872	3 371
<b>Summa</b>	<b>167 493</b>	<b>127 936</b>

## Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	145 154	144 971
<b>Summa</b>	<b>145 154</b>	<b>144 971</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	14 494 424	14 494 424
-Mark	272 000	272 000
	14 766 424	14 766 424
Årets anskaffningar	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>14 766 424</b>	<b>14 766 424</b>

**Ingående avskrivningar***Vid årets början**-Byggnader*-830 665-685 694

-830 665

-685 694

*Årets avskrivning**-Årets avskrivning på byggnader*-145 154-144 971

-145 154

-144 971

**Utgående avskrivningar**-975 819-830 665**Redovisat värde****13 790 605****13 935 759***Varav**Byggnader*

13 518 605

13 663 759

*Mark*

272 000

272 000

**Taxeringsvärden***Bostäder*

40 056 000

46 656 000

*Lokaler*380 000398 000**Totalt taxeringsvärde****40 436 000****47 054 000***Varav byggnader*

19 980 000

26 598 000

f0

## Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	354 213	354 213
	<u>354 213</u>	<u>354 213</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
	<b>354 213</b>	<b>354 213</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-354 213	-354 213
	<u>-354 213</u>	<u>-354 213</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
	<b>-354 213</b>	<b>-354 213</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	16 509	-
Övriga förutbetalda kostnader	7 705	7 556
	<u>24 214</u>	<u>7 556</u>

## Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 147 951	1 591 836
	<u>1 147 951</u>	<u>1 591 836</u>

80

### Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 130 000	11 930 000
	<u>11 130 000</u>	<u>11 930 000</u>

### Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	11 130 000	11 930 000
<b>Summa</b>	<u>11 130 000</u>	<u>11 930 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,90 %	2018-09-01	5 900 000	-	-	5 900 000
Stadshypotek	1,54 %	2022-07-30	6 030 000	-	800 000	5 230 000
			<u>11 930 000</u>	-	<u>800 000</u>	<u>11 130 000</u>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	12 915	9 347
Förutbetalda intäkter	170 791	193 014
Upplupna driftskostnader	75 883	64 826
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 738	2 871
	<u>277 327</u>	<u>285 858</u>

fu

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 043 000	16 043 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 043 000</b>	<b>16 043 000</b>

### Underskrifter

Lund 2018-03-28



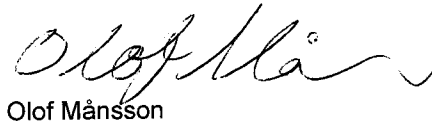
Eva Nyström



Benjamin Peetre



Azad Daran

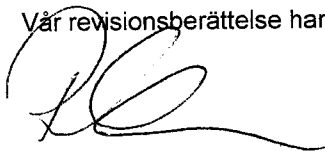


Olof Månsson



Milorad Pejic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-28



Peter Olsson  
Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## 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 2017.

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 2017 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

fi



Building a better  
working world

## 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 räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

28/3

2018

Ernst & Young AB

Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

