

Bostadsrättsföreningen Framtid i Lund

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Framtid i Lund
745000-0638
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

FD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Framtid i Lund, 745000-0638, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 1902-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Eva Nyström	Ordförande	2020
Simon Hansson	Ledamot	2020
Henrik Gustavsson	Ledamot	2020
Eva Andersson	Ledamot	2020
Nils-Yngve Petersson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Fredrik Cesar	Suppleant	2020
Sonja Ekman	Suppleant	2020
Azad Daran	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Evelina Lindén		2020
Johan Karlberg		2020
Anna Tunlid		2020
Pernilla Ståhl		2020

Firmateckning

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

↔

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lund Sparken 2 och Foten 8 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 36 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1902 respektive 1903-1904. Fastigheternas adresser 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 1903-1904) köptes 1908.

Föreningen registrerades som Lunds första bostadsförening den 24 mars 1902, konstituerande möte hölls den 1 mars 1902. Framtid blev bostadsrättsförening den 19 januari 1987. Vidare information finns b.l.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 samt 1 lokal med hyresrätt.

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
Total lokalarea:	90 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal	
Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen Nät	Fjärrvärme
Örestads Industriebekäring	Fastighetsjour
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kraftringen Nät	Serviceavtal värmesystem

fz

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 77 510 kr och planerat underhåll för 57 575 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-09-18 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 411 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 163 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Vattenstammar	1986-87
Avloppsstammar	1986-87
El	1986-87
Tak	1986-87, besiktigat 2003
Fönster	2008-09, 2013
Dränering	2011
Fasad	2013
Bastu	2015
Terrassen	2016-2017
Underhållsspolning	2016-2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 mars 2019, samt extra föreningsstämma 3 november 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

10

Styrelsens ord

Underhåll:

Under år 2019 har inga stora underhåll skett. Det största har varit reparationer av golv i trapphus samt smärre reparationer.

Uppföljning av besiktningar är så gott som slutfört.

Växtlighet in på grannens fasad ordnades på höststädningen!

Arbete med ventilation har inte utförts under 2019 utan planeras till 2020.

Systematisk brandsyn fortlöper.

Föreningsfrågor:

Styrelsens arbete med att ta fram riktlinjer för hur väsentliga ombyggnader kan behandlas har följts upp med påbörjat arbete med genomgång av stadgar. Detta förväntas vara klart under 2020.

Styrelsen arbetar för att denna förening som startade som ett kooperativ också fortsätter i denna anda. Alla medlemmar bjuds att delta i grupper som trädgårdsgrupp, vaktmästeri, soprumsgrupp, tvättstugegrupp, övernattningslägenhet, festkommitté. Vi önskar någon till festkommittén från Tolvmannahuset.

Ekonomi:

Omfogning av fasad bör klaras inom budget. Kostnader för arbete med ventilationskanaler är ännu oklart. Dessutom kan ljudisolering av tvättstugor bli dyrbart. Inga avgiftshöjningar är väntade idag. Ett lånebehov åtminstone på kort sikt kan uppstå mot slutet av året.

Framtida underhåll:

Omfogning av fasad på Tolvmanna planeras för start 2020 och då planeras även ommålning av fönster i fasaden.

Inspektion av samtliga ventilationskanaler har påbörjats och fortsätter under 2020. Detta arbete kan komma att bli dyrbart då vad vi sett hittills, behöver sannolikt samtliga kanaler kopplade till fläktar samt rökgångar bytas/relinas/glidgutas.

Arbetet med tilluftsventiler utförs under 2020.

Tvättstugor behöver ljudisoleras.

Vi hänvisar i övrigt till sammanfattningar på hemsidan. 10-årig underhållsplan ses över varje år inför budgetarbete men görs inte om varje år.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 59 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 57 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

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

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
<i>Resultat och ställning (tkr)</i>				
Rörelsens intäkter	1 880	1 874	1 859	1 860
Resultat efter finansiella poster	493	68	204	361
Förändring av underhållsfond	353	-49	203	102
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	285	262	146	404
Soliditet %	27	24	23	21
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	745	745	745	745
Årsavgift för lokal, kr / kvm	183	183	183	183
Driftskostnad, kr / kvm	318	348	309	292
Ränta, kr / kvm	64	56	47	42
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	163	160	151	105
Lån, kr / kvm	4 225	4 225	4 424	4 742
Snittränta (%)	1,52	1,32	1,07	0,89

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean 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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 384 644	897 659	1 185 328	67 674
Disposition enligt föreningsstämma			67 674	-67 674
Avsättning till underhållsfond		411 000	-411 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-57 575	57 575	
Årets resultat				493 476
Vid årets slut	1 384 644	1 251 084	899 577	493 476

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 253 002
Årets resultat före fondförändring	493 476
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-411 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 575
Summa över/underskott	1 393 053

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 393 053

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

fo

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 822 532	1 819 908
Övriga rörelseintäkter	3	57 315	54 341
Summa rörelseintäkter		<u>1 879 847</u>	<u>1 874 249</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-934 919	-1 411 665
Övriga externa kostnader	7	-145 234	-109 776
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-144 971	-144 972
Summa rörelsekostnader		<u>-1 225 124</u>	<u>-1 666 413</u>
Rörelseresultat		<u>654 723</u>	<u>207 836</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 296	-140 250
Summa finansiella poster		<u>-161 247</u>	<u>-140 162</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>493 476</u>	<u>67 674</u>
Årets resultat		<u>493 476</u>	<u>67 674</u>

RD

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	13 500 662	13 645 633
Summa materiella anläggningstillgångar		13 500 662	13 645 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 503 462	13 648 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 658	13 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24 824	24 000
Summa kortfristiga fordringar		38 482	37 658
Kassa och bank	12	1 404 557	802 239
Summa omsättningstillgångar		1 443 039	839 897
SUMMA TILLGÅNGAR		14 946 501	14 488 330

ft

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 384 644	1 384 644
Underhållsfond		1 251 084	897 659
Summa bundet eget kapital		<u>2 635 728</u>	<u>2 282 303</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		899 577	1 185 329
Årets resultat		493 476	67 674
Summa fritt eget kapital		<u>1 393 053</u>	<u>1 253 003</u>
Summa eget kapital		<u>4 028 781</u>	<u>3 535 306</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	10 630 000	10 630 000
Summa långfristiga skulder		<u>10 630 000</u>	<u>10 630 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	-
Leverantörsskulder		51 658	52 168
Skatteskulder		-627	4 335
Övriga skulder		-	1 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	236 689	264 692
Summa kortfristiga skulder		<u>287 720</u>	<u>323 024</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 946 501</u>	<u>14 488 330</u>

80

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	654 723	207 836
Avskrivningar	144 971	144 972
	799 694	352 808
Erhållen ränta	49	88
Erlagd ränta	-161 296	-140 250
	638 447	212 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-824	-7 781
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-35 305	-50 578
	602 318	154 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-500 000
	-	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	602 318	-345 713
Årets kassaflöde	602 318	-345 713
Likvida medel vid årets början	802 239	1 147 952
Likvida medel vid årets slut	1 404 557	802 239

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

90

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK 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	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 807 715	1 807 716
Årsavgifter lokaler	9 492	9 492
Övriga objekt	5 325	2 700
Summa	1 822 532	1 819 908

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	26 784	26 040
Övernattningsslägenhet	7 100	4 600
Överlåtelseavgifter	5 815	1 120
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 949	20 603
Övriga intäkter	5 667	1 978
Summa	57 315	54 341

fx

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 639	2 462
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 803	2 504
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 780	8 014
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 215	-
Värme, installationer	1 328	846
Ventilation, installationer	9 600	2 400
EI, installationer	7 040	6 071
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 321
Huskropp	7 465	5 283
Markytor	-	4 763
Vattenskador	12 639	46 529
Klottersanering	-	1 669
Summa	77 510	83 862

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	57 575	-
Värme, installationer	-	351 875
Huskropp, tak	-	25 000
Huskropp, övrigt	-	36 000
Markytor	-	38 750
Summa	57 575	451 625

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	50 922	51 932
Teknisk förvaltning	89 952	87 500
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	3 425
Sotning	-	3 268
Besiktningkostnader	11 875	69 188
Bevakningskostnader	5 988	5 988
Gångbanerenshållning	10 310	10 046
Serviceavtal	10 097	-
Förbrukningsmaterial	15 101	13 187
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 000	-
EI	70 625	69 356
Uppvärmning	363 206	383 325
Vatten och avlopp	79 763	78 209
Avfallshantering	41 494	41 753
Försäkringar	16 835	16 509
Systematiskt brandskyddsarbete	-	14 392
Kabel-TV	28 666	28 101
Summa	799 834	876 178

SD

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kostnader för transportmedel	637	628
Kontorsmateriel och trycksaker	799	-
Tele och post	2 070	2 123
Ekonomisk förvaltning	60 804	59 680
Övriga förvaltningskostnader	33 332	14 085
Revision	16 950	15 625
Jurist- och advokatkostnader	28 472	-
Bankkostnader	970	630
IT-tjänster	501	475
Övriga externa tjänster	-	3 124
Övriga externa kostnader	700	13 406
Summa	145 234	109 776

Not 8 Personalkostnader

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	144 971	144 972
Summa	144 971	144 972

JP

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-1 120 791	-975 819
	-1 120 791	-975 819
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 971	-144 972
	-144 971	-144 972
Utgående avskrivningar	-1 265 762	-1 120 791
Redovisat värde	13 500 662	13 645 633
Varav		
Byggnader	13 228 662	13 373 633
Mark	272 000	272 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 600 000	40 056 000
Lokaler	135 000	380 000
Totalt taxeringsvärde	42 735 000	40 436 000
Varav byggnader	20 735 000	19 980 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	24 824	24 000
Summa	24 824	24 000

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 404 557	802 239
Summa	1 404 557	802 239

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 630 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 630 000
Summa	10 630 000	10 630 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	10 630 000	10 630 000
Summa	10 630 000	10 630 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,55 %	2023-12-01	2 450 000	-	-	2 450 000
Stadshypotek	1,54 %	2022-07-30	5 230 000	-	-	5 230 000
Stadshypotek	1,45 %	2023-09-01	2 950 000	-	-	2 950 000
Summa			10 630 000	-	-	10 630 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	15 824	15 824
Förutbetalda intäkter	134 172	166 653
Upplupna revisionsarvoden	16 700	16 000
Upplupna driftskostnader	69 993	66 215
Summa	236 689	264 692

PO

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 043 000	16 043 000
Summa ställda säkerheter	16 043 000	16 043 000

Underskrifter

Lund, 2020-04-17



Eva Nyström
Styrelseordförande



Eva Andersson



Simon Hansson



Nils-Yngve Petersson



Henrik Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-18
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Framtid i Lund, 745000-0638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framtid i Lund för år 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred 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. Risken 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.

80

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 2019 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 trygghande 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
- 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 18 april 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

