

Bostadsrättsföreningen Framtid i Lund

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Framtid i Lund

745000-0638

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Framtid i Lund, 745000-0638, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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

Ordinarie ledamöter

Nils-Yngve Petersson	Ordförande	2021
Anna Tunlid	Ledamot	2021
Jonatan Wullt	Ledamot	2021
Eva Andersson	Ledamot	2021
Evelina Lindén	Ledamot	2021

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Azad Daran	Suppleant	2021
Christian Rytenius	Suppleant	2021
Sven Björnsson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Charlotta Batekl
Johan Karlberg
Niklas Vareman

Firmateckning

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

10

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lund Sparken 2 och Lund 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.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 *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:	1 586 kvm
Total bostadsarea:	2 426 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
Com Hem
E.ON
Kraftringen Nät
Örestads Industriebekvakning
Anticimex
Kraftringen Nät

Städning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Fastighetsjour
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal värmesystem

fd

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 166 955 kr och planerat underhåll för 1 508 768 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 Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 406 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 161 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
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 14 juni 2020, samt extra föreningsstämma 8 november 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden. *92*

Styrelsens ord

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 57 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 58 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

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 866	1 880	1 874	1 859
Resultat efter finansiella poster	-1 118	493	68	204
Förändring av underhållsfond	-1 103	353	-49	203
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	130	285	262	146
Soliditet %	19	27	24	23
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	745	745	745	745
Årsavgift för lokal, kr / kvm	183	183	183	183
Driftskostnad, kr / kvm	341	318	348	309
Ränta, kr / kvm	69	64	56	47
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	161	163	160	151
Lån, kr / kvm	4 861	4 225	4 225	4 424
Snittränta (%)	1,41	1,52	1,32	1,07

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.

82

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	1 251 084	899 576	493 476
Disposition enligt föreningsstämma			493 476	-493 476
Avsättning till underhållsfond		406 000	-406 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 508 768	1 508 768	
Årets resultat				-1 117 960
Vid årets slut	1 384 644	148 316	2 495 820	-1 117 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 393 053
Årets resultat före fondförändring	-1 117 960
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-406 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 508 768
Summa över/underskott	1 377 861

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 377 861
-----------------------------------	------------------

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

80

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 822 608	1 822 532
Övriga rörelseintäkter	3	42 957	57 315
Summa rörelseintäkter		1 865 565	1 879 847
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 533 403	-934 919
Övriga externa kostnader	7	-132 646	-145 234
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-144 972	-144 971
Summa rörelsekostnader		-2 811 021	-1 225 124
Rörelseresultat		-945 456	654 723
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 520	-161 296
Summa finansiella poster		-172 504	-161 247
Resultat efter finansiella poster		-1 117 960	493 476
Årets resultat		-1 117 960	493 476

82

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	13 355 690	13 500 662
Summa materiella anläggningstillgångar		13 355 690	13 500 662
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 358 490	13 503 462
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 972	13 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 161	24 824
Summa kortfristiga fordringar		61 133	38 482
Kassa och bank	12	2 044 877	1 404 557
Summa omsättningstillgångar		2 106 010	1 443 039
SUMMA TILLGÅNGAR		15 464 500	14 946 501

fo

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 384 644	1 384 644
Underhållsfond		148 316	1 251 084
Summa bundet eget kapital		1 532 960	2 635 728
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 495 821	899 577
Årets resultat		-1 117 960	493 476
Summa fritt eget kapital		1 377 861	1 393 053
Summa eget kapital		2 910 821	4 028 781
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	12 230 000	10 630 000
Summa långfristiga skulder		12 230 000	10 630 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	-
Leverantörsskulder		123 953	51 658
Skatteskulder		1 237	-627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198 489	236 689
Summa kortfristiga skulder		323 679	287 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 464 500	14 946 501

RS

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-945 456	654 723
Avskrivningar	144 972	144 971
	-800 484	799 694
Erhållen ränta	16	49
Erlagd ränta	-172 520	-161 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-972 988	638 447
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-22 652	-824
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	35 960	-35 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-959 680	602 318
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 600 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 600 000	-
Årets kassaflöde	640 320	602 318
Likvida medel vid årets början	1 404 557	802 239
Likvida medel vid årets slut	2 044 877	1 404 557

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

fo

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 807 716	1 807 715
Årsavgifter lokaler	9 492	9 492
Övriga objekt	5 400	5 325
Summa	1 822 608	1 822 532

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	26 784	26 784
Övernattningsslägenhet	6 700	7 100
Överlåtelseavgifter	4 732	5 815
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 714	11 949
Övriga intäkter	1 027	5 667
Summa	42 957	57 315

10

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 071	7 639
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 803
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 960	20 780
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	7 215
Värme, installationer	3 998	1 328
Ventilation, installationer	50 500	9 600
El, installationer	15 953	7 040
Huskropp	10 020	7 465
Vattenskador	57 570	12 639
Klottersanering	1 883	-
Summa	166 955	77 510

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	57 575
Huskropp, fasader	1 508 768	-
Summa	1 508 768	57 575

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	52 794	50 922
Teknisk förvaltning	91 700	89 952
Besiktningsskostnader	6 188	11 875
Bevakningskostnader	5 988	5 988
Gångbanerrenhållning	9 836	10 310
Serviceavtal	10 513	10 097
Förbrukningsmaterial	6 626	15 101
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	5 000
El	65 611	70 625
Uppvärmning	355 889	363 206
Vatten och avlopp	87 341	79 763
Avfallshantering	40 666	41 494
Försäkringar	17 508	16 835
Systematiskt brandskyddsarbete	77 713	-
Kabel-TV	29 307	28 666
Summa	857 680	799 834

12

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 148	-
Kostnader för transportmedel	338	637
Kontorsmateriel och trycksaker	-	799
Tele och post	2 611	2 070
Ekonomisk förvaltning	61 764	60 804
Övriga förvaltningskostnader	18 191	33 332
Revision	16 763	16 950
Jurist- och advokatkostnader	16 302	28 472
Bankkostnader	1 060	970
IT-tjänster	645	501
Övriga externa tjänster	3 125	
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	132 646	145 234

Not 8 Personalkostnader

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	144 972	144 971
Summa	144 972	144 971

10

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 494 424	14 494 424
-Mark	272 000	272 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	14 766 424	14 766 424
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 265 762	-1 120 791
	-1 265 762	-1 120 791
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 972	-144 971
	-144 972	-144 971
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 410 734	-1 265 762
 Redovisat värde	13 355 690	13 500 662
 <i>Varav</i>		
Byggnader	13 083 690	13 228 662
Mark	272 000	272 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	42 600 000	42 600 000
Lokaler	135 000	135 000
Totalt taxeringsvärde	42 735 000	42 735 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 735 000</i>	<i>20 735 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	42 161	24 824
Summa	42 161	24 824

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 044 877	1 404 557
Summa	2 044 877	1 404 557

90

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 230 000	10 630 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	12 230 000	10 630 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	12 230 000	10 630 000
Summa	12 230 000	10 630 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,22 %	2025-06-01	-	1 600 000	-	1 600 000
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	1 600 000	-	12 230 000

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	15 824	15 824
Förutbetalda intäkter	105 103	134 172
Upplupna revisionsarvoden	16 900	16 700
Upplupna driftskostnader	60 662	69 993
Summa	198 489	236 689

B

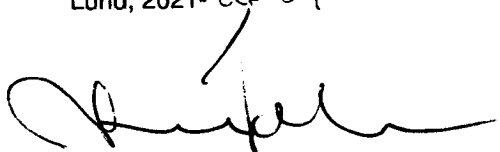
Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

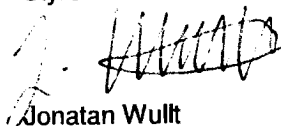
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	16 043 000	16 043 000
Summa ställda säkerheter	16 043 000	16 043 000

Underskrifter

Lund, 2021-06-09



Nils-Yngve Petersson
Styrelseordförande



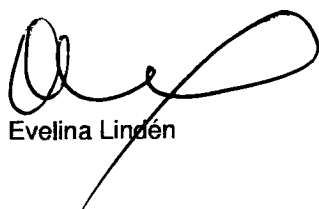
Jonatan Wullt



Anna Tunlid

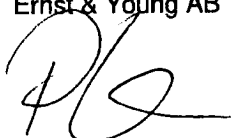


Eva Andersson



Evelina Lindén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-09
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 2020.

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 2020 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 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 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. 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.

92



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 Brf Framtid i Lund för år 2020 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 trygghetssätt.

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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9/6 2021

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

