

Brf Framtid i Lund

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Framtid i Lund

745000-0638

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Framtid i Lund, 745000-0638, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1902-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Charlotta Bateld	Ordförande	2024
Hans Erjefält	Ledamot	2024
Evelina Lindén	Ledamot	2024
Sven Björnsson	Ledamot	2024
Tomas Mellinder	Ledamot	2024

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Sarah Hallberg	Suppleant	2024 (avgick 2023-11-24)
Johan Frithiof-Karlberg	Suppleant	2024
Patrik Karell	Suppleant	2024

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Benjamin Peetre
Helen Frithiof-Karlberg
Anna Engstam

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lund Foten 8 och Sparken 2 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, Möllegatan 14-16 samt Jutahusgatan 7.

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 bostadsrättsförening den 24 mars 1902, konstituerande möte hölls den 1 mars 1902. Framtid blev bostadsrättsförening den 19 januari 1987.

Vidare information finns bl.a. i *Lund utanför vallarna, Del II* (kommunens bevarandeprogram 1996); *Fristående bostadsrättsföreningar i Lunds stad* (examensarbete från avdelningen för byggnads-produktionsteknik vid LTH, 1979) i Anna Alweruds *Jutahusen, en arbetarstadsdel i Lund* (3-betygsuppsats vis 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 brf lokalarea:	52 kvm
Total hyres lokalarea:	38 kvm

Fastighetsinformation

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

Lunds Renhållningsverk
HomeMaid
Ownit
Ownit
E.ON
Kraftringen Nät
Örestads Bevakning
Anticimex
Kraftringen Nät

Gångbanerenshållning
Städning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Fastighetsjour
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal fjärrvärme



Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 110 889 kr och planerat underhåll för 187 297 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 2017-08-28 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 426 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 169 kr per kvm.

Föreningen fick levererat en ny underhållsplan under 2023, denna också upprättad av Sustend och som sträcker sig 50 år. Ny underhållsplan har ännu inte blivit antagen. Arbete sker i styrelsen för att vidare utreda vilka underhåll föreningen är i behov av och som ska ligga till grund för kommande års avsättningar. Nästa punkt på agendan är att presentera en reviderad underhållsplan till medlemmarna på föreningsstämman den 19 maj.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Underhållsspolning	2023
Indragning och installation av Fiber	2022-2023
Elinstallation rörelsevakter Tvättstuga	2021-2022
Underhållsspolning	2016-2017
Terrassen	2016-2017
Renovering av bastu	2015
Fasad	2013
Dränering	2011
Fönster	2008-09, 2013
Tak	1986-87, besiktat 2003
EI	1986-87
Avloppsstammar	1986-87
Vattenstammar	1986-87

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2023.



Styrelsens ord

Styrelsens ord om 2023

Vår bostadsrättsförening har under året som gått fått två nya medlemmar, och vi har därmed kunnat hälsa våra grannar i lägenheterna A202 och A209 välkomna.

Styrelsen har påbörjat arbetet för att göra en ny underhållsplan och kommer att framledes få prioritera, budgeter och göra upphandlingar. Vi har också upprättat ett årshjul för att kunna arbeta mer systematiskt, och försökt att ännu tydligare beskriva vad som behöver göras i föreningen. Inte minst hoppas vi att på så sätt underlätta för valberedningen att kunna rekrytera nya styrelsemedlemmar. Det finns nu också en lista på hantverkare som vi har upprättat för att använda inför kommande upphandlingar. Vi har skaffat ett betalkort som kan användas i stället för att göra egna utlägg något som underlättar hanteringen mycket.

Mellan styrelsemötena som har varit åtta till antalet, oräknat årsstämman och konstituerandemötet har vi infört arbetsmöten då vi ses och utför sysslor som behöver göras.

På grund av att nästan alla föreningens kostnader ökat på grund av världsläget, beslutade vi att höja avgifterna till bostadsrättsföreningen med 10 procent inför 2024 för att parera risken för att föreningens ekonomi försämras. Avgifterna har legat på samma nivå under många år, och vi mötte stor förståelse från de medlemmar som hörde av sig efter beskedet om avgiftshöjningen.

Vi har fått fortsätta utreda misstänkt fukt i en av lägenheterna på Tolvmanna, liksom i källaren. Två av varandra oberoende firmor har mätt fukt i väggar, vi har filmat avrinningsbrunnar och ledningar utan att hitta några självklara fuktkällor förutom kondens av rumsluft på kall yttervägg, vilket avhjälpes med förbättrad ventilation. Vi har också haft bastun avstängd under ett år vilket inte hade någon inverkan på fuktnivån i väggen. Enligt fuktfirmorna är fuktnivån inne i tegelväggen hög men normal för tegelväggar i skånsk lera och vi har även haft korrespondens med miljöförvaltningen. Under nästkommande år planerar vi att undersöka markfukten på utsidan av tegelväggarna för att se om dräneringen kan behöva göras om någonstans.

Blåkulla har fått tre nya fläktar som förbättrat ventilationen i de parallella gångarna och dessutom gjort bullernivån i tvättstugan bättre. Element och samma slags fläkt som på Blåkulla ska installeras i Tolvmannas källare under 2024. Avloppsledning i lägenheterna har spolats, en av Blåkullas skorstenar har fått lagas, och lönnen på Tolvmannahusets innergård beskars. Ett par av tvättmaskinerna har behövt bytas ut.

För att få en vackrare trapphusmiljö, har vi köpt in ett antal tidstypiska lampor på loppis och installerat dem. Vi har även köpt in nya emaljskyltar i gammal stil till Tolvmanna, lagat ett trappräcke och skaffat lister till porten på Jutahusgatan som ska målas och monteras.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 1 överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 58 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 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 2024 då avgifterna höjdes med 10 %

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 974	1 955	1 861	1 866
Resultat efter finansiella poster	23	519	431	-1 118
Förändring av underhållsfond	239	411	356	-1 103
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-51	272	220	130
Sparande, kr / kvm	149	274	250	213
Soliditet (%)	27	27	21	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	776	776	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	97	98	99	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	745	745	745	745
Årsavgift bostadsrättslokal, kr / kvm	183	183	183	183
Lokalhyra, kr / kvm	118	118	134	142
Driftskostnad, kr / kvm	386	365	363	341
Energikostnad, kr / kvm	240	236	234	202
Ränta, kr / kvm	107	70	72	69
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	169	166	163	161
Lån, kr / kvm	4 066	4 066	-	-
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	4 128	4 128	4 861	4 861
Räntekänslighet (%)	5	5	7	7
Snittränta (%)	2,62	1,72	1,48	1,41

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



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	914 818	1 042 509	518 962
Disposition enligt föreningsstämma			518 962	-518 962
Avsättning till underhållsfond		426 000	-426 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-187 297	187 297	
Årets resultat				23 230
Vid årets slut	1 384 644	1 153 521	1 322 768	23 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 561 471
Årets resultat före fondförändring	23 230
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-426 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	187 297
Summa över/underskott	1 345 998

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 345 998
-----------------------------------	------------------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 821 708	1 821 708
Övriga rörelseintäkter	3	152 153	133 503
Summa rörelseintäkter		1 973 861	1 955 211
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 268 240	-948 917
Övriga externa kostnader	7	-230 492	-117 166
Personalkostnader	8	-34 498	-31 738
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-164 959	-163 294
Summa rörelsekostnader		-1 698 189	-1 261 115
Rörelseresultat		275 672	694 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 869	559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 311	-175 693
Summa finansiella poster		-252 442	-175 134
Resultat efter finansiella poster		23 230	518 962
Årets resultat		23 230	518 962



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	12 920 774	13 065 746
Inventarier, maskiner och installationer	11	161 566	181 553
Summa materiella anläggningstillgångar		13 082 340	13 247 299
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 085 140	13 250 099
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34 511	24 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 736	36 202
Summa kortfristiga fordringar		76 247	61 020
<i>Kassa och bank</i>	13	1 462 381	1 187 858
Summa omsättningstillgångar		1 538 628	1 248 878
SUMMA TILLGÅNGAR		14 623 768	14 498 977

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 384 644	1 384 644
Underhållsfond		1 153 521	914 818
Summa bundet eget kapital		2 538 165	2 299 462
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 322 768	1 042 509
Årets resultat		23 230	518 962
Summa fritt eget kapital		1 345 998	1 561 471
Summa eget kapital		3 884 163	3 860 933
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	4 050 000	1 600 000
Summa långfristiga skulder		4 050 000	1 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 180 000	8 630 000
Leverantörsskulder		95 163	82 427
Skatteskulder		9 370	5 917
Övriga skulder		7 246	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	397 826	319 700
Summa kortfristiga skulder		6 689 605	9 038 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 623 768	14 498 977



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	275 672	694 096
Avskrivningar	164 959	163 294
	440 631	857 390
Erhållen ränta	15 869	559
Erlagd ränta	-268 311	-175 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	188 189	682 256
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-15 227	-10 711
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	101 561	61 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 523	733 247
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-199 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-199 875
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 630 000	3 230 000
Amortering av låneskulder	-8 630 000	-5 230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-2 000 000
Årets kassaflöde	274 523	-1 466 628
Likvida medel vid årets början	1 187 858	2 654 486
Likvida medel vid årets slut	1 462 381	1 187 858

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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	93 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 807 716	1 807 716
Årsavgifter lokaler	9 492	9 492
Övriga objekt	4 500	4 500
Summa	1 821 708	1 821 708

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	115 776	115 775
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	11 400	6 800
Överlåtelseavgifter	-	3 588
Övriga intäkter	24 977	7 340
Summa	152 153	133 503

I posten övriga intäkter ingår det för 2023, 24 011 kr avseende elstöd.



Not 4 Reparationer

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 164	2 674
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 988
VA & sanitet, installationer	8 534	11 119
Ventilation, installationer	42 284	2 288
El, installationer	4 001	858
Huskropp	25 025	-
Markytor	6 800	-
Vattenskador	13 081	-
Summa	110 889	23 927

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	125 520	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	11 663	7 412
VA & sanitet, installationer	50 114	-
Summa	187 297	7 412

Not 6 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsskatt/-avgift	59 994	57 474
Teknisk förvaltning	55 225	53 265
Besiktningskostnader	-	2 063
Bevakningskostnader	5 988	5 988
Gångbanerenhållning	14 850	10 970
Serviceavtal	9 264	9 667
Förbrukningsmaterial	23 024	13 871
Övriga utgifter för köpta tjänster	245	3 328
El	101 019	116 815
Uppvärmning	393 507	380 699
Vatten och avlopp	110 381	96 523
Avfallshantering	56 862	41 087
Försäkringar	26 822	22 647
Kabel-TV	28 139	34 265
Bredband	84 734	68 916
Summa	970 054	917 578



Not 7 Övriga kostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Kostnader för transportmedel	-	300
Kontorsmateriel och trycksaker	-	50
Tele och post	2 551	2 275
Förvaltningskostnader	118 258	79 766
Revision	1 300	19 613
Jurist- och advokatkostnader	36 548	-
Bankkostnader	350	1 422
IT-tjänster	979	791
Övriga externa tjänster	65 475	3 749
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	5 240
Övriga externa kostnader	5 031	3 960
Summa	230 492	117 166

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Styrelsearvoden	26 250	24 150
Summa	26 250	24 150
Sociala avgifter	8 248	7 588
Summa	34 498	31 738

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Byggnader	144 972	144 972
Inventarier, maskiner och installationer	19 987	18 322
Summa	164 959	163 294



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-1 700 678	-1 555 706
	-1 700 678	-1 555 706
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 972	-144 972
	-144 972	-144 972
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 845 650	-1 700 678
 Redovisat värde	12 920 774	13 065 746
 <i>Varav</i>		
Byggnader	12 648 774	12 793 746
Mark	272 000	272 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	53 200 000	53 200 000
Lokaler	279 000	279 000
Totalt taxeringsvärde	53 479 000	53 479 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>28 279 000</i>	<i>28 279 000</i>



Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	199 875	199 875
	199 875	199 875
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	199 875
	-	199 875
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	199 875	399 750
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 322	-
	-18 322	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 987	-18 322
	-19 987	-18 322
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-38 309	-18 322
 Redovisat värde	161 566	181 553

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	41 736	36 202
Summa	41 736	36 202

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 445 052	1 187 858
Transaktionskonto Handelsbanken, kort	17 329	-
Summa	1 462 381	1 187 858



Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 180 000	8 630 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 050 000	1 600 000
Summa	10 230 000	10 230 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	10 230 000	10 230 000
Summa	10 230 000	10 230 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek*	4,85 %	2024-02-02	-	3 230 000	-	3 230 000
Stadshypotek*	4,85 %	2024-03-01	-	2 950 000	-	2 950 000
Stadshypotek	3,90 %	2028-12-01	-	2 450 000	-	2 450 000
Stadshypotek	2,75 %	2023-05-01	3 230 000	-	3 230 000	-
Stadshypotek	1,45 %	2023-09-01	2 950 000	-	2 950 000	-
Stadshypotek	1,55 %	2023-12-01	2 450 000	-	2 450 000	-
Stadshypotek	1,22 %	2025-06-01	1 600 000	-	-	1 600 000
Summa			10 230 000	8 630 000	8 630 000	10 230 000

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

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

* Inget av lånen bands, utan fortsätter med löptid om tre månader och följer fortsatt Stibor 3M.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	34 499	31 738
Upplupna räntekostnader	44 461	17 405
Förutbetalda intäkter	186 022	170 175
Upplupna revisionsarvoden	21 000	18 700
Upplupna driftskostnader	111 844	81 683
Summa	397 826	319 701

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 443 000	15 443 000
Summa ställda säkerheter	15 443 000	15 443 000
I eget förvar	600 000	600 000

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Charlotta Bateld
Styrelseordförande

Hans Erjefält

Evelina Lindén

Sven Björnsson

Tomas Mellinder

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning - Brf Framtid i Lund

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 03 2024 11:16AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66309BC2E8284
MAJ 03 2024 11:16AM

Deltagare

Elliot Hellberg (Skapare)
Bredablickgruppen

Charlotta Sokulski Bateld (Esignatur)

Hans Erjefält (Esignatur)

Evelina Lindén (Esignatur)

Sven Björnsson (Esignatur)

Tomas Mellinder (Esignatur)

Karin Svensson (Esignatur)



Apr 30 2024 09:36AM	Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna
Apr 30 2024 09:43AM	Charlotta Sokulski Bateld granskade dokumentet:
Apr 30 2024 09:44AM	 Charlotta Anna P Sokulski Bateld signerade dokumentet
Apr 30 2024 02:12PM	Hans Erjefält granskade dokumentet:
Apr 30 2024 02:19PM	 Hans Erjefält signerade dokumentet
Apr 30 2024 10:28AM	Evelina Lindén granskade dokumentet:
Apr 30 2024 10:28AM	 Evelina Birgitta M Mildner Lindén signerade dokumentet
Apr 30 2024 11:42AM	Sven Björnsson granskade dokumentet:
Maj 02 2024 02:39PM	 SVEN BJÖRNSSON signerade dokumentet
Apr 30 2024 09:35AM	Tomas Mellinder granskade dokumentet:
Apr 30 2024 09:40AM	 Jan Tomas Melinder signerade dokumentet
Maj 03 2024 11:06AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Maj 03 2024 11:16AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Maj 03 2024 11:16AM	Dokumentet har signerats





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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.



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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

RB - Brf Framtid i Lund

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 03 2024 11:17AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66309FBAB02F9
MAJ 03 2024 11:17AM

Deltagare

Elliot Hellberg (Skapare)
Bredablickgruppen

Karin Svensson (Esignatur)

Registrerade händelser

- Apr 30 2024
09:41AM

Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna
- Maj 03 2024
11:06AM

Karin Svensson granskade dokumentet:
- Maj 03 2024
11:17AM

 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
- Maj 03 2024
11:17AM

Dokumentet har signerats



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 intäker 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 driftkostnader, 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.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

