

Brf Futura i Lund

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Futura i Lund
769635-6109
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Futura i Lund, 769635-6109, 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 lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av bostadsrättsupplåtelse sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-07 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Lund Skumningen ga:1 med ändamålet att förvalta interngata, dagvatten och spillvatten. Föreningen har även del i samfällighetsföreningen Lund Skumningen s:1 med ändamålet att förvalta gemensamma anläggningar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Daniel Jinbäck	Ordförande	2024
Fredrik Andersson	Ledamot	2024
Theodor Orban	Ledamot	2024
Robin Dingwell	Ledamot	2024
Davor Bodic	Ledamot	2024
Glenn Andre Viste Bøe	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Viktor Rogowski	Suppleant	2024
Linnea Modén	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Extern revisor
------------------	----------------

Valberedning

Ida Maran

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Skymningen 1 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 52 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 2021. Fastighetens adresser är Brunnhögsgatan 23 och Solbjerstorget 2-6 (jämna nummer).

Föreningen upplåter 52 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
4	15	20	12	1

Total tomtarea:	2 046 kvm
Total bostadsarea:	3 783 kvm
Total lokalarea:	145 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Sanby Stenugnsbageri AB	90 kvm	2026-09-30
Son & Dottir AB	50 kvm	2026-08-31
Lunds Kommun	5 kvm	2026-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-04-29.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Fortum	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Bahnhof	Internet
Bredablick förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
BKAB	Mätning EI/Vatten
OTIS	Serviceavtal hiss
Kraftringen	Serviceavtal värme

Underhåll och reparationer

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 165 175 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 2021-12-16 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 969 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 247 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 90 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 87 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 23 %.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband samt el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020*
Rörelsens intäkter	3 754	2 996	3 515	48
Resultat efter finansiella poster	-618	-668	598	-23
Förändring av underhållsfond	969	906	913	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-191	-189	829	-
Sparande, kr / kvm	198	334	308	-
Soliditet (%)	72	72	633	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	855	815	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	86	103	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	751	715	633	-
Lokalhyra, kr / kvm	2 743	2 441	1 650	-
Driftskostnad, kr / kvm	361	328	251	1
Energikostnad, kr / kvm	161	187	133	-
Ränta, kr / kvm	273	147	109	2
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	247	242	237	-
Lån, kr / kvm	13 304	13 658	13 946	-
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	13 814	14 181	-	-
Räntekänslighet (%)	16	17	-	-
Snittränta (%)	2,05	1,07	0,78	-

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 balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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

* Versamheten startade 2020.



Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

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	138 595 000	1 819 072	-1 702 618	-667 845
Disposition enligt föreningsstämma			-667 845	667 845
Avsättning till underhållsfond		969 000	-969 000	
Årets resultat				-617 955
Vid årets slut	138 595 000	2 788 072	-3 339 463	-617 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 370 463
Årets resultat före fondförändring	-617 955
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-969 000
Summa över/underskott	-3 957 418

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 957 418**

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	3 238 479	3 059 346
Övriga rörelseintäkter	3	515 961	-63 013
Summa rörelseintäkter		3 754 440	2 996 333
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 582 786	-1 346 424
Övriga externa kostnader	7	-194 908	-226 637
Personalkostnader	8	-149 032	-131 593
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 396 257	-1 385 072
Summa rörelsekostnader		-3 322 983	-3 089 726
Rörelseresultat		431 457	-93 393
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 631	1 824
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 071 043	-576 276
Summa finansiella poster		-1 049 412	-574 452
Resultat efter finansiella poster		-617 955	-667 845
Årets resultat		-617 955	-667 845

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	189 203 113	190 587 084
Inventarier, maskiner och installationer	11	207 202	219 488
Summa materiella anläggningstillgångar		189 410 315	190 806 572
Summa anläggningstillgångar		189 410 315	190 806 572
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	23 000
Övriga fordringar		97 141	1 189 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	187 300	254 961
Summa kortfristiga fordringar		284 441	1 467 532
Kassa och bank	13	1 108 983	588 944
Summa omsättningstillgångar		1 393 424	2 056 476
SUMMA TILLGÅNGAR		190 803 739	192 863 048

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		138 595 000	138 595 000
Underhållsfond		2 788 072	1 819 072
Summa bundet eget kapital		141 383 072	140 414 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 339 463	-1 702 618
Årets resultat		-617 955	-667 845
Summa fritt eget kapital		-3 957 418	-2 370 463
Summa eget kapital		137 425 654	138 043 609
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	17 561 450	35 583 460
Summa långfristiga skulder		17 561 450	35 583 460
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	34 695 510	18 064 660
Leverantörsskulder		320 756	205 791
Skatteskulder		50 800	255 632
Övriga skulder		80 824	56 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	668 745	653 843
Summa kortfristiga skulder		35 816 635	19 235 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 803 739	192 863 048

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	431 457	-93 393
Avskrivningar	1 396 257	1 385 072
	1 827 714	1 291 679
Erhållen ränta	21 631	1 824
Erlagd ränta	-1 071 043	-576 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	778 302	717 228
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 183 092	-934 660
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-50 195	121 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 911 199	-95 445
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	360 233
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	360 233
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 391 160	-1 133 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 391 160	-1 133 510
Årets kassaflöde	520 039	-868 722
Likvida medel vid årets början	588 944	1 457 666
Likvida medel vid årets slut	1 108 983	588 944

(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).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

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
Markanläggning	5-10 år
Inventarier	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 840 699	2 705 436
Hyror lokaler	397 780	353 910
Summa	3 238 479	3 059 346

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	90 912	74 760
Vatten	84 280	86 072
El	200 181	290 754
Överlåtelseavgifter	6 355	3 606
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 040	1 846
Övriga intäkter*	130 193	-551 322
Försäkringsersättningar	-	31 271
Summa	515 961	-63 013

* Under 2022 så har slutlig återbäring av moms skett avseende byggnationen av föreningens fastighet. I samband med detta erhöll föreningen en högre momsåterbetalning än vad som tidigare hade beräknats. Enligt föreningens avtal med entreprenören så ska återbetalning av ingående moms betalas till entreprenören som uppförde fastigheten. Den intäkt som föreningen tog upp i 2021 års bokslut visade sig således vara för hög varpå en återbokning av denna intäkt har skett i 2022 i samband med att felet noterades. Återbäringen av moms har, enligt god redovisningssed, minskat anskaffningsvärdet på fastigheten men haft en positiv effekt på föreningens kassaflöde som matchar bortbokningen av intäkten.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	4 536
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 238
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 991	-6 426
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 888	-
VA & sanitet, installationer	3 370	9 118
Ventilation, installationer	7	-
Hiss	99 598	-
Huskropp	-	16 515
Markytor	1 311	-
Vattenskador	41 010	-
Summa	165 175	24 981

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	43 628
Summa	-	43 628

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	25 400	25 400
Teknisk förvaltning	245 010	238 384
Besiktningkostnader	76 074	12 754
Snöröjning	-	-6 119
Serviceavtal	3 262	-
Förbrukningsmaterial	13 112	6 891
Övriga utgifter för köpta tjänster	65 355	58 650
El	321 493	416 394
Uppvärmning	233 425	213 681
Vatten och avlopp	78 840	104 496
Avfallshantering	146 318	74 511
Försäkringar	56 202	48 365
Systematiskt brandskyddsarbete	67 710	10 702
Bredband	85 410	73 706
Summa	1 417 611	1 277 815

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 486	17 317
Kostnader för transportmedel	500	-
Tele och post	4 580	3 863
Förvaltningskostnader	113 624	120 565
Revision	38 500	28 067
Jurist- och advokatkostnader	12 078	4 297
Bankkostnader	350	1 829
IT-tjänster	356	331
Övriga externa tjänster	14 409	48 142
Övriga externa kostnader	1 025	2 226
Summa	194 908	226 637

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	113 401	96 600
Utbildning	-	5 438
Summa	113 401	102 038
Sociala avgifter	35 631	29 555
Summa	149 032	131 593

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 365 707	1 371 748
Markanläggningar	18 264	-
Inventarier, maskiner och installationer	12 286	13 324
Summa	1 396 257	1 385 072

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	136 581 758	137 174 803
-Mark	56 520 197	56 520 197
	193 101 955	193 695 000
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-593 045
	-	-593 045
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	193 101 955	193 101 955
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 514 871	-1 143 123
	-2 514 871	-1 143 123
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 365 707	-1 371 748
-Årets avskrivning på markanläggning	-18 264	-
	-1 383 971	-1 371 748
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 898 842	-2 514 871
Redovisat värde	189 203 113	190 587 084
<i>Varav</i>		
Byggnader	132 701 180	134 066 887
Mark	56 520 197	56 520 197
Markanläggningar	-18 264	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	108 600 000	108 600 000
Lokaler	2 540 000	2 540 000
Totalt taxeringsvärde	111 140 000	111 140 000
<i>Varav byggnader</i>	89 268 000	89 268 000

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	232 812	-
	232 812	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	232 812
	-	232 812
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	232 812	232 812
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 324	-
	-13 324	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 286	-13 324
	-12 286	-13 324
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-25 610	-13 324
 Redovisat värde	207 202	219 488

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	95 615	172 676
Förutbetalda kostnader	91 685	82 285
Summa	187 300	254 961

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 108 982	588 944
Transaktionskonto Swedbank	1	-
Summa	1 108 983	588 944

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	34 695 510	18 064 660
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 561 450	35 583 460
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	52 256 960	53 648 120

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	52 256 960	53 648 120
Summa	52 256 960	53 648 120

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
Swedbank*	4,55 %	2024-02-28	17 604 100	-	930 600	16 673 500
Swedbank	0,94 %	2024-02-23	18 022 010	-	230 280	17 791 730
Swedbank	1,17 %	2026-02-25	18 022 010	-	230 280	17 791 730
Summa			53 648 120	-	1 391 160	52 256 960

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..

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	126 951
Upplupna räntekostnader	72 641	47 571
Förutbetalda intäkter	316 419	346 250
Upplupna revisionsarvoden	30 500	21 000
Upplupna driftskostnader	111 194	112 071
Summa	668 745	653 843

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	119 500 000	119 500 000
Summa ställda säkerheter	119 500 000	119 500 000

Underskrifter

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

Daniel Jinbäck
Styrelseordförande

Fredrik Andersson

Theodor Orban

Robin Dingwell

Davor Bodic

Glenn Andre Viste Bøe

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Futura i Lund - årsredovisning

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 24 2024 11:34AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

660FBB50DB712

APR 24 2024 11:34AM



Apr 05 2024 10:52AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 09 2024 04:42PM	Daniel Jinbäck granskade dokumentet:
Apr 23 2024 10:01PM	 DANIEL JINBÄCK signerade dokumentet
Apr 14 2024 10:54AM	Fredrik Andersson granskade dokumentet:
Apr 16 2024 05:25PM	 FREDRIK ANDERSSON signerade dokumentet
Apr 08 2024 05:35PM	Theodor Orban granskade dokumentet:
Apr 08 2024 06:02PM	 THEODOR ORBAN signerade dokumentet
Apr 08 2024 08:56AM	Robin Dingwell granskade dokumentet:
Apr 08 2024 09:00AM	 ROBIN DINGWELL signerade dokumentet
Apr 06 2024 11:17AM	Davor Bodic granskade dokumentet:
Apr 06 2024 11:19AM	 DAVOR BODIC signerade dokumentet
Apr 12 2024 08:09AM	Glenn André Viste Bøe granskade dokumentet:
Apr 17 2024 08:39PM	 GLENN ANDRE VISTE BØE signerade dokumentet
Apr 24 2024 11:32AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 24 2024 11:34AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 24 2024 11:34AM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Futura i Lund, org.nr 769635-6109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Futura 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 Futura i Lund för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 betydande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


RB Futura

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 24 2024 11:34AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
660FBC1EE959F
APR 24 2024 11:34AM

Registrerade händelser

Apr 05 2024 10:54AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 24 2024 11:32AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 24 2024 11:34AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 24 2024 11:34AM	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 intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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.

BREDABLICK



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

