

Bostadsrättsföreningen Futura i Lund

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Futura i Lund

Org.nr: 769635-6109

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Futura i Lund, 769635-6109, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen syftar till att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende. Föreningen har även som ändamål att hyra ut lokaler. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastighet, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-21 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i samfällighetsföreningen Lund Skymningen s:1 och gemensamhetsanläggningen Lund Skymningen ga:1. Samfälligheten Lund Skymningen s:1 ändamål är att förvalta gemensamma anläggningar. Gemensamhetsanläggningen Lund Skymningen ga:1 ändamål är att förvalta interngata, dagvatten och spillvatten.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Philip Wiberg	2025
Ledamot	Fredrik Andersson	2025
Ledamot	Glenn André Viste Boe	2025
Ledamot	Theodor Orban	2025
Ledamot	Viktor Rogowski	2025
Suppleant	Kai Asp	2025
Suppleant	Karishma Rao	2025
Suppleant	Olof Johansson	2025
Suppleant	Alexander Moberg	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ida Maran och Linnea Nyman.



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 Brunnshögsgatan 23 och Solbjerstorget 2, 4 och 6.

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt 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
- varav bostadsrättsarea:	3 783	kvm
Total lokalarea:	145	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)	Avtalstid
Sandby Stenugnsbageri AB	90	2026-09-30
Son & Dottir AB	50	2026-08-31
Lunds Kommun	5	2026-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-04-29.

Försäkring

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.

Avtal	Leverantör
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Krafttringen
Mätning El/Vatten/Värme	BKAB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	OTIS
Serviceavtal värme	Krafttringen

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 443 kr och planerat underhåll för 53 999 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-12-16 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 988 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 252 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-06-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 88 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 86 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 23 %.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 365	3 754	2 996	3 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 161	- 618	- 668	598
Förändring av underhållsfond, tkr	934	969	906	913
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	301	-191	-189	829
Sparande kr/kvm	328	198	334	308
Soliditet, %	72	72	72	633
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 004	855	815	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	86	103	0
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	924	751	715	633
Lokalhyra kr/kvm	3 282	2 743	2 441	1 650
Driftkostnad kr/kvm	328	361	328	251
Energikostnad kr/kvm	162	161	187	133
Ränta kr/kvm	373	273	147	109
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	252	247	242	237
Skuldsättning kr/kvm	13 142	13 304	13 658	13 946
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	13 646	13 814	14 181	0
Räntekänslighet (%)	15	16	17	0
Snittränta (%)	2.84	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 skuldsättning 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024-01-01 med 23 %. Styrelsen bedömer att avgifterna kommer att höjas i takt med inflationen framöver.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	138 595 000	2 788 072	- 3 339 463	- 617 955
Disposition enligt föreningsstämma			-617 955	617 955
Avsättning till underhållsfond		988 000	-988 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-53 999	53 999	
Årets resultat				- 160 909
Vid årets slut	138 595 000	3 722 073	- 4 891 419	- 160 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 957 418
Årets resultat före fondändring	- 160 909
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 988 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 999
Summa över/underskott	- 5 052 328

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 052 328
Totalt	- 5 052 328

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 970 033

3 238 479

Övriga rörelseintäkter

3

395 319

515 961

Summa Rörelseintäkter

4 365 352

3 754 440

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 363 151

-1 582 786

Övriga kostnader

5

-174 652

-194 908

Personalkostnader

6

-150 607

-149 032

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 396 257

-1 396 257

Summa Rörelsekostnader

-3 084 667

-3 322 983

RÖRELSERESULTAT

1 280 685

431 457

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

23 447

21 631

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 465 041

-1 071 043

Summa Finansiella poster

-1 441 594

-1 049 412

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-160 909

-617 955

RESULTAT FÖRE SKATT

-160 909

-617 955

ÅRETS RESULTAT

-160 909

-617 955



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	187 855 671	189 203 113
Inventarier, maskiner och installationer	10	158 387	207 202
Summa materiella anläggningstillgångar		188 014 058	189 410 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		188 014 058	189 410 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		66 851	0
Övriga fordringar		72 812	97 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	260 015	187 300
Summa kortfristiga fordringar		399 678	284 441
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 519 306	1 108 983
Summa kassa och bank		1 519 306	1 108 983
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 918 983	1 393 424
SUMMA TILLGÅNGAR		189 933 042	190 803 739



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 595 000	138 595 000
Underhållsfond		3 722 073	2 788 072
Summa bundet eget kapital		142 317 073	141 383 072
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 891 419	-3 339 463
Årets resultat		-160 909	-617 955
Summa fritt eget kapital		-5 052 328	-3 957 418
SUMMA EGET KAPITAL		137 264 745	137 425 654
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	50 932 210	17 561 450
Summa långfristiga skulder		50 932 210	17 561 450
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		50 932 210	17 561 450
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	691 160	34 695 510
Leverantörsskulder		219 950	320 756
Skatteskulder		50 800	50 800
Övriga skulder		158 380	80 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	615 797	668 745
Summa kortfristiga skulder		1 736 087	35 816 635
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 736 087	35 816 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 933 042	190 803 739



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 280 684	431 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 396 257	1 396 257
Summa	2 676 941	1 827 714
Erhållen ränta	23 447	21 631
Erlagd ränta	-1 465 041	-1 071 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 235 348	778 302
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-115 237	1 183 092
Förändring av rörelseskulder	-76 198	-50 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 043 913	1 911 199
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-633 590	-1 391 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-633 590	-1 391 160
Årets kassaflöde	410 323	520 039
Likvida medel vid årets början	1 108 983	588 944
Likvida medel vid årets slut	1 519 306	1 108 983



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	5-10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 494 111	2 840 699
Hysesintäkter	475 922	397 780
Totalt årsavgifter och hyror	3 970 033	3 238 479



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Vidarefakturerade kostnader
Vatten
El
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

2024	2023
13 510	4 040
3 803	0
89 039	84 280
175 321	200 181
13 850	6 355
8 883	130 193
90 913	90 912
395 319	515 961
395 319	515 961

Totalt övriga rörelseintäkter

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
292 536	321 493
226 802	233 425
116 085	78 840
143 602	146 318
166 261	245 010
16 855	3 262
96 865	76 074
-3 655	67 710
61 919	65 355
85 167	85 409
42	0
57 909	56 202
920	13 112
25 400	25 400
1 286 709	1 417 611
591	99 598
51	0
3 840	0
0	1 311
3 249	41 010
2 967	2 991
0	16 888
0	3 370
9 393	0
2 353	7
22 443	165 175
24 536	0
29 463	0
53 999	0
1 363 151	1 582 786

Reparationer

Hiss
Lokaler
Övriga installationer
Markytor
Vattenskador
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer

Planerat underhåll

Övrigt, gemensamma utrymmen
Övriga installationer

Totalt fastighetskostnader



Not 5. Övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

2024

2023

119 790

113 624

Revision

Revision

19 067

38 500

Kommunikation

Tele och post

3 249

4 580

Försäkringar och övriga riskkostnader

Jurist- och advokatkostnader

0

12 078

Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

0

9 486

Bankkostnader

1 154

350

IT-tjänster

10 495

356

Övriga externa tjänster

14 556

14 409

Övriga externa kostnader

6 341

1 524

32 546

26 125

Totalt övriga kostnader

174 652

194 908

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2024

2023

114 600

113 401

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

36 007

35 631

Totalt personalkostnader

150 607

149 032

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

1 365 706

1 365 707

Markanläggningar

0

18 264

Inventarier, maskiner och installationer

30 551

12 286

1 396 257

1 396 257

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

1 396 257

1 396 257

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

119 500 000

119 500 000

Summa:

119 500 000

119 500 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	136 581 758	136 581 758
Mark	56 520 197	56 520 197
Utgående anskaffningsvärden	193 101 955	193 101 955
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 880 578	- 2 514 871
Markanläggningar	- 18 264	- 0
Omklassificeringar	18 264	0
Årets avskrivning på byggnader	- 1 365 706	- 1 365 707
Årets avskrivning på markanläggningar	- 0	- 18 264
Utgående avskrivningar	-5 246 284	-3 898 842
Utgående redovisat värde	187 855 671	189 203 113
<i>Varav</i>		
Byggnader	131 335 474	132 701 180
Mark	56 520 197	56 520 197
Markanläggningar	0	-18 264
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	89 268 000	89 268 000
Taxeringsvärde mark	21 872 000	21 872 000
	111 140 000	111 140 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	108 600 000	108 600 000
Lokaler	2 540 000	2 540 000
	111 140 000	111 140 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	232 812	232 812
Utgående anskaffningsvärden	232 812	232 812
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 25 610	- 13 324
Omklassificeringar	- 18 264	0
Årets avskrivningar	- 30 551	- 12 286
Utgående avskrivningar	- 74 425	- 25 610
Utgående redovisat värde	158 387	207 202
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	101 345	95 615
Förutbetalda kostnader	158 670	91 685
Summa	260 015	187 300
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 519 305	1 108 982
Transaktionskonto Swedbank	1	1
Summa	1 519 306	1 108 983



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	691 160	34 695 510
Förfaller 2-5 år från balansdagen	50 932 210	17 561 450
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	51 623 370	52 256 960

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank	2027-06-23	3,23 %	16 442 900	16 673 500
Fastighetslån Swedbank	2026-06-17	3,43 %	17 619 020	17 791 730
Fastighetslån Swedbank	2026-02-25	1,17 %	17 561 450	17 791 730
Summa skulder till kreditinstitut			51 623 370	52 256 960

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	137 991
Upplupna räntekostnader	11 173	72 641
Förutbetalda intäkter	338 966	316 419
Upplupna revisionsarvoden	25 000	30 500
Upplupna kostnader	102 667	111 194
Summa	615 797	668 745



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Philip Wiberg
Ordförande

Fredrik Andersson
Ledamot

Glenn André Viste Boe
Ledamot

Theodor Orban
Ledamot

Viktor Rogowski
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.03.2025 08:27

SENT BY OWNER:

DOCUMENT ID:
Sk7ICYKHjJe

ENVELOPE ID:
HyUAYKSoJg-Sk7ICYKHjJe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Futura i Lund.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FREDRIK ANDERSSON	 Signed	07.03.2025 20:23	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.03.2025 20:20	Low	
PHILIP WIBERG	 Signed	10.03.2025 07:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.03.2025 07:58	Low	
GLENN ANDRE VISTE BØE	 Signed	10.03.2025 15:41	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.03.2025 15:38	Low	
THEODOR ORBAN	 Signed	19.03.2025 16:20	eID	Swedish BankID
	Authenticated	19.03.2025 16:20	Low	
VIKTOR ROGOWSKI	 Signed	23.03.2025 22:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2025 22:30	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	25.03.2025 08:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2025 08:25	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Futura i Lund, org.nr 769635-6108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Futura i Lund för år 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Futura i Lund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 granskatom förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 mars 2025



Revisionsberättelse Brf Futura i Lund.pdf

(114871 byte)
SHA-512: f85a7e01538cd93ffd9d30a3e1971262a6c96
1bc46dbe8edf80748163bd327ef19ea476399343469013
c6a24cf052f925e20069e3ce4d660332b182ba9c51791

Underskrifter

2025-03-25 08:27:37 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Futura i Lund

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
12b228ce9e7986a95450fda2b3c7fc929fb3a46f80991865ea3abd31a5695f65126cb5ac3194315a5acc2e064cc6d1190cdf5b36f5afdd74db521873c80402



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

