allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Framtid i Lund

Årsredovisning 2018



BREDABLICK FÖRVALTNING

allabrf.se

allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Framtid i Lund

745000-0638

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Noter	12-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Framtid i Lund, 745000-0638, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1902-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter			Vald t.o.m. föreningsstämman
Eva Nyström		Ordförande	2019
Azad Daran		Ledamot	2019
Olof Månsson	Utträde 2019-02-02	Ledamot	2019
Milorad Pejic		Ledamot	2019
Henrik Gustavsson		Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter			
Benjamin Peetre		Suppleant	2019
Anders Tunlid		Suppleant	2019
Sonja Ekman		Suppleant	2019
Ordinarie revisorer			
Ernst & Young AB		Auktoriserad revisor	2019
Valberedning			
Pernilla Ståhl		Sammankallande	2019
Evelina Lindén			2019
Johan Karlberg			2019
Anna Tunlid			2019

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Den större fastigheten (Sparken 2, byggår 1902) är känd som Tolvmannahuset. Namnet härrör från att föreningen grundades av 12 förmän och yrkesarbetare vid Holmbergs verkstäder och Armaturfabriken. Den mindre fastigheten Blåkulla (Foten 8, byggår 1903-04) köptes 1908.

Föreningen registrerades som Lunds första bostadsförening den 24 mars 1902, konstituerande möte hölls den 1 mars 1902. Framtid blev bostadsrättsförening den 19 januari 1987. Vidare information finns b.la. i *Lund utanför vallarna*, Del II (kommunens bevarandeprogram 1996); *Fristående bostadsrättsföreningar i Lunds stad* (examensarbete från avdelningen för byggnads-produktionsteknik vid LTH, 1979); i Anna Alweruds *Jutahusen, en arbetarstadsdel i Lund* (3-betygsuppsats vid Etnologiska institutionen, 1984).

Föreningen upplåter 36 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	5 rok	6 rok
5	18	8	1	3	1

Total tomtarea:	1586 kvm
Total bostadsarea:	2426 kvm
Total lokalarea:	90 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal	
Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
E.ON	El-avtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Industribevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 83 862 kr och planerat underhåll för 451 625 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-09-18 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 403 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 160 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat omfogning av tegelfasad och målning och slipning av fönster.

Tidigare utfört underhåll	År
Vattenstammar	1986-87
Avloppsstammar	1986-87
El	1986-87
Värmeanläggning	1986-87
Balkong	1986-87
Kabel-TV	1986-87
Tak	1986-87, besiktigat 2003
Fönster	2008-09, 2013
Fasad	2013
Terrassen	2013
Innergårdar	2013
Takfönster	2015
Bastu	2015

Väsentliga händelser under året

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2018 har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 4 st

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 66 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 66 medlemmar.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Rörelsens intäkter	1 874	1 859	1 860	2 109
Resultat efter finansiella poster	68	204	361	584
Förändring av underhållsfond	-49	203	102	199
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	262	146	404	547
Soliditet %	24	23	21	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	745	745	745	828
Årsavgift för lokal, kr/kvm	183	183	183	203
Driftskostnad, kr / kvm	348	309	292	295
Ränta, kr / kvm	56	47	42	70
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	160	151	105	166
Lån, kr / kvm	4 225	4 424	4 742	4 741
Snittränta (%)	1,32	1,07	0,89	1,48

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

80

Allmänt om verksamheten

Styrelsens verksamhetsberättelse 2018

Underhåll:
Det stora arbetet under 2018 har varit byte av fjärrvärmeväxlare. Energideklaration kommer att genomföras under 2019 då den förväntade förbättringen kan ses.

Arbetet med fukt i vindslägenheter är klart.

Besiktning av samtliga lägenheter har genomförts. Uppföljning sker även under 2019.

Stenläggning på Blåkullas gård har färdigställts efter att kastanjen har fällts.

Taktvätt samt ansning av vildvin vid takrännor har skett.

Arbete med ventilation påbörjades och fortsätter under 2019.

Smärre löpande reparationer/åtgärder som el till portlås, installation av 3-fas, m.m.

Systematisk brandsyn är igång.

Föreningsfrågor:
Styrelsen har tillsammans med Bredablick fastighetspartner tagit fram riktlinjer för hur ansökan om väsentliga ombyggnader, som t.ex. terrasser ska behandlas. Styrelsen arbetar för att denna förening som startade som ett kooperativ också fortsätter i denna anda. Alla medlemmar bjuds att delta i grupper som trädgårdsgrupp, vaktmästeri, soprumsgrupp, tvättstugegrupp, övernattningslägenhet, trappuppgångsgrupp.

Ekonomi:
En avbetalning på 500.000 har gjorts under hösten. Resterande lån har bundits på 5 år. Inga hyreshöjningar är väntade.

Framtida underhåll:
Omfogning av fasad på Tolvmanna har skjutits till 2020 och då planeras även ommålning av fönster. Vi hänvisar i övrigt till sammanfattningar på hemsidan.
10-årig underhållsplan ses över varje år inför budgetarbete men görs inte om varje år.

Styrelsen i Brf Framtid i Lund

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Vid årets början	**1 384 644**	**946 284**	**933 049**	**203 655**
Disposition enligt föreningsstämma			203 655	-203 655
Avsättning till underhållsfond		403 000	-403 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-451 625	451 625	
Årets resultat				67 674
Vid årets slut	**1 384 644**	**897 659**	**1 185 329**	**67 674**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 136 704
Årets resultat före fondförändring	67 674
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-403 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	451 625
Summa över/underskott	1 253 003

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**1 253 003**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*1*	1 819 908	1 819 908
Övriga rörelseintäkter	*2*	54 341	38 739
Summa rörelseintäkter		1 874 249	1 858 647
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3,4,5*	-1 411 665	-1 223 539
Övriga externa kostnader	*6*	-109 776	-167 493
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-144 972	-145 154
Summa rörelsekostnader		-1 666 413	-1 536 186
Rörelseresultat		207 836	322 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 250	-118 847
Summa finansiella poster		-140 162	-118 806
Resultat efter finansiella poster		67 674	203 655
Årets resultat		67 674	203 655

10

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	13 645 633	13 790 605
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 645 633	13 790 605
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 648 433	13 793 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 658	5 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*9*	24 000	24 214
Summa kortfristiga fordringar		37 658	29 877
Kassa och bank		802 239	1 147 951
Summa omsättningstillgångar		839 897	1 177 828
SUMMA TILLGÅNGAR		14 488 330	14 971 233

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 384 644	1 384 644
Underhållsfond		897 659	946 284
Summa bundet eget kapital		2 282 303	2 330 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 185 329	933 049
Årets resultat		67 674	203 655
Summa fritt eget kapital		1 253 003	1 136 704
Summa eget kapital		3 535 306	3 467 632
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*10,11*	10 630 000	11 130 000
Summa långfristiga skulder		10 630 000	11 130 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 168	94 445
Skatteskulder		4 335	-
Övriga skulder		1 829	1 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	264 692	277 327
Summa kortfristiga skulder		323 024	373 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 488 330	14 971 233

allabrf.se

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	207 836	322 461
Avskrivningar	144 972	145 153
	352 808	**467 614**
Erhållen ränta	88	41
Erlagd ränta	-140 250	-118 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**212 646**	**348 809**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 781	-20 667
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-50 578	27 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**154 287**	**356 115**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-500 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-500 000**	**-800 000**
Årets kassaflöde	**-345 713**	**-443 885**
Likvida medel vid årets början	**1 147 952**	**1 591 836**
Likvida medel vid årets slut	**802 239**	**1 147 951**

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

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	100 år
Inventarier	5 år (avskriven)

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 807 716	1 807 716
Årsavgifter lokaler	9 492	9 492
Övriga objekt	2 700	2 700
Summa	**1 819 908**	**1 819 908**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
KabelTV-avgifter/Bredband	26 040	26 040
Övernattningslägenhet	4 600	6 700
Överlåtelseavgifter	1 120	3 348
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 603	-
Övriga intäkter	1 978	2 651
Summa	**54 341**	**38 739**

Not 3 Reparationer

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 462	2 412
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 504	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 014	1 200
VA & sanitet, installationer	-	18 145
Värme, installationer	846	-
Ventilation, installationer	2 400	-
El, installationer	6 071	8 171
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 321	-
Huskropp	5 283	127 625
Markytor	4 763	-
Vattenskador	46 529	112 523
Klottersanering	1 669	-
Summa	**83 862**	**270 076**

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	28 638
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	26 000
Värme, installationer	351 875	-
Huskropp, tak	25 000	-
Huskropp, fönster	-	30 600
Huskropp, balkonger	-	91 320
Huskropp, övrigt	36 000	-
Markytor	38 750	-
Summa	**451 625**	**176 558**

fo

allabrf.se

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsskatt	51 932	50 960
Fastighetsförvaltning	90 925	6 300
Städning	-	90 586
Sotning	3 268	5 230
Besiktningskostnader	69 188	-
Bevakningskostnader	5 988	5 988
Gångbanerenhållning	10 046	9 566
Förbrukningsmaterial	13 187	15 785
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	4 992
El	69 356	62 128
Uppvärmning	383 325	378 773
Vatten och avlopp	78 209	48 152
Avfallshantering	41 753	43 261
Fastighetsförsäkring	16 509	11 070
Systematiskt brandskyddsarbete	14 392	16 433
Kabel-TV	28 100	27 681
Summa	**876 178**	**776 905**

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Hyra av anläggningstillgångar	-	695
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	32 617
Kostnader för transportmedel	628	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	988
Tele och post	2 123	2 295
Förvaltningskostnader	73 765	99 000
Revision	15 625	15 513
Bankkostnader	630	-
IT-tjänster	475	388
Övriga externa tjänster	3 124	13 125
Övriga externa kostnader	13 406	2 872
Summa	**109 776**	**167 493**

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Byggnader	144 972	145 154
Summa	**144 972**	**145 154**

10

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	14 494 424	14 494 424
-Mark	272 000	272 000
	14 766 424	14 766 424
Utgående anskaffningsvärden	**14 766 424**	**14 766 424**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-975 819	-830 665
	-975 819	-830 665
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 972	-145 154
	-144 972	-145 154
Utgående avskrivningar	**-1 120 791**	**-975 819**
Redovisat värde	**13 645 633**	**13 790 605**
Varav		
Byggnader	13 373 633	13 518 605
Mark	272 000	272 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 056 000	40 056 000
Lokaler	380 000	380 000
Totalt taxeringsvärde	**40 436 000**	**40 436 000**
Varav byggnader	*19 980 000*	*19 980 000*

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Förutbetald försäkring	-	16 509
Övriga förutbetalda kostnader	24 000	7 705
	24 000	**24 214**

Not 10 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	*2017-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 630 000	11 130 000
	10 630 000	**11 130 000**

FO

allabrf.se

Not 11 Fastighetslån

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetslån	10 630 000	11 130 000
Summa	**10 630 000**	**11 130 000**

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45 %	2023-09-01	5 900 000	-	2 950 000	2 950 000
Stadshypotek	1,55 %	2023-12-01	0	-2 450 000	0	2 450 000
Stadshypotek	1,54 %	2022-07-30	5 230 000	-	0	5 230 000
			11 130 000	**-2 450 000**	**2 950 000**	**10 630 000**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Upplupna räntekostnader	15 824	12 915
Förutbetalda intäkter	166 653	170 792
Upplupna driftskostnader	-	75 883
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 215	1 737
	264 692	**277 327**

90

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	16 043 000	16 043 000
Summa ställda säkerheter	**16 043 000**	**16 043 000**

Underskrifter

Lund 2019-03-15

Eva Nyström

Azad Daran

Milorad Pejic

Henrik Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-15
Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

EY
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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

allabrf.se

EY
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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 den 15/3 2019

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

allabrf.se

allabrf.se

allabrf.se

Vi ser om ditt hus.

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

