

# Brf Futura i Lund

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Futura i Lund**  
769635-6109  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
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 2022.

### 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.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Daniel Jinbäck	Ordförande	2023
Fredrik Andersson	Ledamot	2023
Theodor Orban	Ledamot	2023
Linnea Modén	Ledamot	2023
Robin Dingwell	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Stefan Siggelin	Suppleant	2023
Davor Bodic	Suppleant	2023
Glenn Andre Viste Bøe	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Linnéa Nyman  
Heidi Sauna

#### 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 Brunnshögsgatan 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
E.ON (t.om. 220724)	Elavtal avseende volym
Fortum (f.rom. 220725)	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Bahnhof	Internet
Bredablick förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
BKAB	Mätning EI/Vatten

**Underhåll och reparationer**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 24 981 kr och planerat underhåll för 43 628 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 950 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 242 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

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.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg skedde 5 överlåtelse).

Under 2022 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg skedde 52 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st)

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 91 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 90 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 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

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

**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020**</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 996	3 515	48	-
Resultat efter finansiella poster*	-668	598	-23	-
Förändring av underhållsfond	906	913	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-189	829	-	-
Sparande kr / kvm	194	448	-	-
Soliditet (%)	72	71	80	94
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	715	633	-	-
Lokalhyra kr / kvm	2 441	1 650	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	328	251	1	-
Energikostnad, kr / kvm	187	133	-	-
Ränta, kr / kvm	147	109	2	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	242	237	-	-
Lån, kr / kvm	13 658	13 946	-	-
Räntekänslighet (%)	20	23	-	-
Snittränta (%)	1,07	0,78	-	-

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

\*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

\*\*Verksamheten startades 2020.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>138 595 000</b>	<b>912 700</b>	<b>-936 094</b>	<b>598 094</b>
Disposition enligt föreningsstämma			139 848	-598 094
Avsättning till underhållsfond		950 000	-950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 628	43 628	
Årets resultat				-667 845
<b>Vid årets slut</b>	<b>138 595 000</b>	<b>1 819 072</b>	<b>-1 702 618</b>	<b>-667 845</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-796 246
Årets resultat före fondförändring	-667 845
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 628
Summa över/underskott	-2 370 463

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 370 463**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 059 346	2 634 809
Övriga rörelseintäkter	3	-63 013	879 970
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 996 333</b>	<b>3 514 779</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 346 424	-1 051 721
Övriga externa kostnader	7	-226 637	-226 345
Personalkostnader	8	-131 593	-67 781
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 385 072	-1 143 123
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 089 726</b>	<b>-2 488 970</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-93 393</b>	<b>1 025 809</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 824	862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-576 276	-428 577
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-574 452</b>	<b>-427 715</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-667 845</b>	<b>598 094</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-667 845</b>	<b>598 094</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	190 587 084	192 551 877
Inventarier, maskiner och installationer	11	219 488	-
Summa materiella anläggningstillgångar		190 806 572	192 551 877
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		190 806 572	192 551 877
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		23 000	1 251
Övriga fordringar		1 189 571	363 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	254 961	167 730
Summa kortfristiga fordringar		1 467 532	532 873
<b>Kassa och bank</b>	13	588 944	1 457 666
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 056 476	1 990 539
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		192 863 048	194 542 416

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 595 000	138 595 000
Underhållsfond		1 819 072	912 700
Summa bundet eget kapital		140 414 072	139 507 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 702 618	-1 394 340
Årets resultat		-667 845	598 094
Summa fritt eget kapital		-2 370 463	-796 246
<b>Summa eget kapital</b>		<b>138 043 609</b>	<b>138 711 454</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	35 583 460	36 044 020
Summa långfristiga skulder		35 583 460	36 044 020
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	18 064 660	18 737 610
Leverantörsskulder		205 791	148 284
Skatteskulder		255 632	-
Övriga skulder		56 053	377 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	653 843	523 798
Summa kortfristiga skulder		19 235 979	19 786 942
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 863 048</b>	<b>194 542 416</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-93 393	1 025 810
Avskrivningar	1 385 072	1 143 123
Fusionsresultat	-	-458 246
	<b>1 291 679</b>	<b>1 710 687</b>
Erhållen ränta	1 824	862
Erlagd ränta	-576 275	-428 577
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>717 228</b>	<b>1 282 972</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-934 660	-531 099
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	121 987	196 824
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-95 445</b>	<b>948 697</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	360 233	-192 873 869
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>360 233</b>	<b>-192 873 869</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	135 222 500
Upptagna lån	-	55 300 000
Amortering av låneskulder	-1 133 510	-518 370
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 133 510</b>	<b>190 004 130</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-868 722</b>	<b>-1 921 042</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 457 666</b>	<b>3 378 708</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>588 944</b>	<b>1 457 666</b>

(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

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 705 436	2 395 616
Hyror lokaler	353 910	239 193
<b>Summa</b>	<b>3 059 346</b>	<b>2 634 809</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	74 760	-
Vatten	86 072	72 361
El	290 754	126 445
Överlåtelseavgifter	3 606	4 760
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 846	-
Övriga intäkter*	-551 322	676 404
Försäkringsersättningar	31 271	-
<b>Summa</b>	<b>-63 013</b>	<b>879 970</b>

\* 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**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	4 536	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 238	5 576
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-6 426	28 362
VA & sanitet, installationer	9 118	-
Värme, installationer	-	538
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	6 226
Övriga installationer	-	4 475
Huskropp	16 515	-
Vattenskador	-	1 868
<b>Summa</b>	<b>24 981</b>	<b>47 045</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	18 300
Övrigt, gemensamma utrymmen	43 628	-
<b>Summa</b>	<b>43 628</b>	<b>18 300</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	25 400	-
Teknisk förvaltning	238 384	195 246
Besiktningkostnader	12 754	-
Snöröjning	-6 119	19 763
Förbrukningsmaterial	6 891	15 051
Övriga utgifter för köpta tjänster	58 650	125 312
El	416 394	258 277
Uppvärmning	213 681	179 658
Vatten och avlopp	104 496	85 390
Avfallshantering	74 511	49 078
Försäkringar	48 365	58 601
Systematiskt brandskyddsarbete	10 702	-
Bredband	73 706	-
<b>Summa</b>	<b>1 277 815</b>	<b>986 376</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	17 317	17 125
Tele och post	3 863	10 357
Förvaltningskostnader	120 565	126 553
Revision	28 067	17 500
Jurist- och advokatkostnader	4 297	33 313
Bankkostnader	1 829	3 850
IT-tjänster	331	2 342
Övriga externa tjänster	48 142	3 750
Övriga externa kostnader	2 226	11 555
<b>Summa</b>	<b>226 637</b>	<b>226 345</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	47 600
Utbildning	5 438	5 225
<b>Summa</b>	<b>102 038</b>	<b>52 825</b>
Sociala avgifter	29 555	14 956
<b>Summa</b>	<b>131 593</b>	<b>67 781</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 371 748	1 143 123
Inventarier, maskiner och installationer	13 324	-
<b>Summa</b>	<b>1 385 072</b>	<b>1 143 123</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	137 174 803	-
-Mark	56 520 197	-
-Pågående nyanläggningar	-	821 131
	<u>193 695 000</u>	<u>821 131</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-593 045	137 174 803
-Mark	-	56 520 197
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-821 131
	<u>-593 045</u>	<u>192 873 869</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>193 101 955</b>	<b>193 695 000</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 143 123	-
	<u>-1 143 123</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 371 748	-1 143 123
	<u>-1 371 748</u>	<u>-1 143 123</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 514 871</b>	<b>-1 143 123</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>190 587 084</b>	<b>192 551 877</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	134 066 887	136 031 680
Mark	56 520 197	56 520 197
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	108 600 000	51 800 000
Lokaler	<u>2 540 000</u>	<u>2 123 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>111 140 000</b>	<b>53 923 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>89 268 000</i>	<i>31 800 000</i>



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	232 812	-
	232 812	-
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>232 812</b>	<b>-</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 324	-
	-13 324	-
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 324</b>	<b>-</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>219 488</b>	<b>-</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	172 676	-
Förutbetalda kostnader	82 285	167 730
<b>Summa</b>	<b>254 961</b>	<b>167 730</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	588 944	1 457 665
Transaktionskonto Swedbank	-	1
<b>Summa</b>	<b>588 944</b>	<b>1 457 666</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 064 660	18 737 610
Förfaller 2-5 år från balansdagen	35 583 460	36 044 020
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>53 648 120</b>	<b>54 781 630</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	53 648 120	54 781 630
<b>Summa</b>	<b>53 648 120</b>	<b>54 781 630</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank*	2,75 %	2023-02-28	18 277 050	-	-672 950	17 604 100
Swedbank	0,94 %	2024-02-23	18 252 290	-	-230 280	18 022 010
Swedbank	1,17 %	2026-02-25	18 252 290	-	-230 280	18 022 010
<b>Summa</b>			<b>54 781 630</b>	<b>-</b>	<b>-1 133 510</b>	<b>53 648 120</b>

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. Extra amortering på 500 000 kr. Stående amortering: 57 650 kr per kvartal.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 951	62 556
Upplupna räntekostnader	47 571	4 367
Förutbetalda intäkter	346 250	311 995
Upplupna revisionsarvoden	21 000	17 500
Upplupna driftskostnader	112 071	127 380
<b>Summa</b>	<b>653 843</b>	<b>523 798</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	119 500 000	119 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>119 500 000</b>	<b>119 500 000</b>

## Underskrifter

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

Daniel Jinbäck  
Styrelseordförande

Fredrik Andersson

Theodor Orban

Linnea Modén

Robin Dingwell

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

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Futura Årsredovisning**







Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 02:56PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642ED5A656613  
APR 12 2023 02:56PM



Apr 06 2023 04:45PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 09 2023 12:43PM	Daniel Jinbäck granskade dokumentet:
Apr 11 2023 12:02AM	 DANIEL JINBÄCK signerade dokumentet
Apr 12 2023 01:00PM	Fredrik Andersson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 01:05PM	 FREDRIK ANDERSSON signerade dokumentet
Apr 12 2023 02:38PM	Theodor Orban granskade dokumentet:
Apr 12 2023 02:48PM	 THEODOR ORBAN signerade dokumentet
Apr 06 2023 05:06PM	Linnea Modén granskade dokumentet:
Apr 06 2023 05:07PM	 Elisabeth Linnea Modén signerade dokumentet
Apr 11 2023 07:19AM	Robin Dingwell granskade dokumentet:
Apr 11 2023 07:28AM	 ROBIN DINGWELL signerade dokumentet
Apr 12 2023 02:52PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 02:56PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 12 2023 02:56PM	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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**Futura Revisionsberättelse**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 02:56PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642EDB6938E29  
APR 12 2023 02:56PM

**Registrerade händelser**

Apr 06 2023 04:47PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 12 2023 02:56PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 02:56PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 12 2023 02:56PM	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 intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna 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**

Vi ser om ditt hus!

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

