

Årsredovisning för
BRF Framtid i Lund
745000-0638

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-10
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Framtid i Lund, 745000-0638 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

Verksamheten

Föreningens historia

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

Dagens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juli 2007. I december 2014 påbörjades arbetet med att göra de ändringar i stadgarna som krävs för att uppfylla de krav som ställs med nya bokföringsregler, K2. Kallelse till extrastämma skickades ut, och 2015 hålls två på varandra följande stämmor innan ändringar kan göras.

Fastigheten

Framtids fastigheter, **Foten 8** och **Sparken 2**, är belägna i området Jutahusen i Lund, med gatuadresser Jutahusgatan, Idrottsgatan och Møllegatan. 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.

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Vattenstammar	Byttes	1986-87		
Avloppsstammar	Byttes	1986-87		
El	Byttes	1986-87		
Kabel-TV	Installerad	1986-87		
Tak	Byttes 1986-87, besiktigat 2013	1986-87		
Fönster	Byttes	2008-09 samt 2013	Besiktning av föreningens takfönster Tolvmanna 2014	2014 2015
Fasad	Totalrenovering av fasaden på Blåkulla	2013	Byta fog på fasaden för Møllegatan- Rådmansgatan	2014
Värmeanläggning	Byttes	1986-87		
Balkong	Renoverades	1986-87		
Terrassen	Renoverad 20015, ny avrinnings- konstruktion 2013	2013		
Innegårdar	Kontinuerliga åtgärder	2013		

Underhåll och teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi av styrelsen och det har under året utförts fortlöpande till- och översyn av fastigheterna. Hustomten Fernando Leon Olarte skötte det löpande underhållet t o m augusti 2014, och därefter har engagerade i föreningen bytt glödlampor, sopat på gården etc. Under 2015 kommer föreningen ta ställning till vilken hjälp som ska köpas in och vad vi kan göra själva.

År 2010 gjordes en femårig underhållsplan för det planerade underhållet av föreningens fastigheter. År 2014 påbörjades arbetet med en mer långsiktig underhållsplan (50 år) som hänger samman med de nya bokföringsreglerna (K2).

Obligatoriska besiktningar

Energibesiktning genomfördes på fastigheterna under år 2008.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) gjordes både på Blåkulla och Tolvmanna år 2011. Nästa sker 2016.

Sotning utfördes i samband med OVK år 2011.

Brandskyddskontroll utfördes med kamera i samtliga skorstenar år 2012. År 2014 kontrollerades alla brandsläckare.

Besiktning av värmeväxlare gjordes av Kraftringen hösten 2012, samt hösten 2014.

Försäkringar

Våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos **Länsförsäkringar**. Styrelsen har under 2014 diskuterat att ta bort bostadsrättstillägget, eftersom många medlemmar är dubbelförsäkrade och självriskan för föreningen är mycket hög. Information till medlemmar i god tid inför en sådan förändring kommer att göras första kvartalet 2015.

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning	
Pernilla Ståhl	Ordförande	2014-01-01-2014-12-31
Charlotta Bateld	Kassör	2014-01-01-2014-12-31
Annie Assarsson	Sekreterare	2014-01-01-2014-12-31
Helen Frithiof Karlberg	Ledamot	2014-01-01-2014-04-27
Johanna Bank	Ledamot	2014-01-01-2014-04-27
Ebba Lövenheim Petree	Ledamot	2014-01-01-2014-04-27
Benjamin Petree	Sekreterare	2014-04-27-2014-12-31
Henrik Hofvendal	Ledamot	2014-04-27-2014-12-31
Johan Frithiof Karlberg	Ledamot	2014-04-27-2014-12-31
Suppleanter		
Anna Tunlid		2014-04-27-2014-12-31
Jukka Värelä		2014-01-01-2014-12-31
Maria Sundqvist		2014-04-27-2014-12-31
Revisorer		
Thomas Anvelid Aukt.rev	EY	2014-01-01-2014-12-31
Valberedning		
Maria Sundqvist		2014-01-01-2014-04-27
Henrik Hofvendahl		2014-01-01-2014-04-27
Ana Pejic		2014-04-27-2014-12-31
Sven Björnsson		2014-04-27-2014-12-31

Förvaltning

CYMKO Förvaltning AB har under 2014 biträtt styrelsen i arbetet med föreningens ekonomiska förvaltning. From 2015-01-01 har föreningen en ny förvaltare: Bredablick. Bytet har skett pga av brister hos den tidigare förvaltaren, vilket bidragit till stor arbetsbelastning för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten år 2014

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma hölls 20140427.

Styrelsearvode har utgått i form av en gemensam middag på lokal.

Styrelsen har arbetat med att bibehålla en god ekonomi, sänka fasta utgifter, värna och vårda huset, samt väcka engagemang hos medlemmarna. Flera arbetsgrupper nu verksamma, vilket borgar för ett gemensamt ansvar för fastigheterna.

Reparationer och underhåll under år 2014

- Översyn av vindsfönster på Tolvmanna. Fönster kommer bytas ut/ renoveras 2015.
- Renovering och målning av källarfönster på Blåkulla, samt portar på Blåkulla.
- Översyn och renovering av skorstenar på Blåkulla.
- Renovering av den gemensamma bastun, klart vår 2015.
- Lagning av läckande hängränna, Tolvmanna.
- Ny tvättmaskin, Blåkulla.
- Två vattenläckor i lägenheter åtgärdade.
- Rötter kring dagvattenbrunnar på båda gårdarna (en togs bort på Blåkulla 2014, och samma åtgärd planerad på Tolvmanna 2015).
- Två gemensamma städdagar då hängrännor rensats, gårdar sopats etc

Planer för år 2015 avseende större underhåll samt årsavgifter

- Renovera port på Tolvmanna, sommaren 2015.
- Besiktning av fasad Tolvmanna.
- Renovera sprickor och ytskikt i trappuppgångar.
- Besiktning och åtgärd av fukt i Blåkullas källare.
- God ekonomi i föreningen och underhållet är under kontroll. Ingen avgiftshöjning år 2015.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 108	2 085	2 071	2 018
Resultat efter finansiella poster	585	-121	-122	-373
Soliditet, %	15	12	14	14
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	811	809	791	775
Värmekostnad/kvm (kr)	143	128	145	140
Lån/kvm (kr)	4 959	4 973	4 329	4 476
Nettoränta/kvm (kr)	123	153	189	193

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	323
årets resultat	584 995
Totalt	585 318
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-92 886
balanseras i ny räkning	492 432

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 096 808	2 074 644
Övriga rörelseintäkter	2	11 581	9 922
Summa rörelseintäkter m.m.		2 108 389	2 084 566
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-880 278	-1 377 862
Övriga externa kostnader	6	-128 377	-182 240
Personalkostnader	7	-41 030	-44 643
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-161 974	-210 839
Summa rörelsekostnader		-1 211 659	-1 815 584
Rörelseresultat		896 730	268 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 956	11 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 691	-401 829
Summa finansiella poster		-311 735	-389 978
Resultat efter finansiella poster		584 995	-120 996
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		584 995	-120 996
Skatter			
Årets resultat		584 995	-120 996

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 225 702	12 796 838
Inventarier, verktyg och installationer	9	17 030	34 060
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	1 573 808
Summa materiella anläggningstillgångar		14 242 732	14 404 706
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Lån till delägare eller närstående		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		14 245 532	14 407 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 969	6 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 257	24 927
Summa kortfristiga fordringar		88 226	31 392
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		956 974	449 965
Summa kassa och bank		956 974	449 965
Summa omsättningstillgångar		1 045 200	481 357
SUMMA TILLGÅNGAR		15 290 732	14 888 863

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		111 000	111 000
Upplåtelseavgifter		1 273 644	1 273 644
Yttre fond		348 896	631 010
Summa bundet eget kapital		<u>1 733 540</u>	<u>2 015 654</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		323	-160 795
Årets resultat		584 995	-120 996
Summa fritt eget kapital		<u>585 318</u>	<u>-281 791</u>
Summa eget kapital		<u>2 318 858</u>	<u>1 733 863</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	<u>12 540 087</u>	<u>12 577 851</u>
Summa långfristiga skulder		12 540 087	12 577 851
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		94 518	310 673
Skatteskulder		6 742	0
Övriga skulder		0	1 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 527	265 060
Summa kortfristiga skulder		<u>431 787</u>	<u>577 149</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 290 732</u>	<u>14 888 863</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	<u>16 043 000</u>	<u>16 043 000</u>
Summa ställda säkerheter	16 043 000	16 043 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0 %
Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde).	
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter	2 019 170	2 014 882
Hyresintäkter lokaler moms fria	32 568	13 422
Intäkt Vinds/källarförråd	2 650	3 750
Kabel-TV/bredband	42 420	42 420
	2 096 808	2 074 474

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Förseningsavgifter intäkter	840	290
Överlåtelseavgifter	6 668	5 573
Pantsättningsavgift	3 985	3 995
Övriga fakturerade kostnader	0	170
Övriga rörelseintäkter	88	64
Summa	11 581	10 092

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	0	1 583
Sotning	-5 712	-5 712
Extern tillsyn o besiktning	17 090	0
Gångbanerenhållning/snöörjning	7 547	7 784
Summa	18 925	3 655

Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rep.bost./Övrigt	13 000	0
Underhåll av trapphus	0	287 360
Underhåll av dörrar/portar	0	3 100
Rep. Va, sanitet	2 078	4 757
Rep. värme	0	4 304
Rep. Ventilation	8 250	0
Rep. El	2 837	3 103
Underhåll av lås	0	8 640
Rep, Tak, hänggrännor	14 420	0
Rep, fasad	0	199 120
Rep, Fönster	1 557	0
Övriga trädgårdskostnader	3 000	15 116
Underhåll övrigt	67 275	65 214
Rep bostadsrättslägenhet	0	12 252
Rep. av tvättutrustning	45 128	79 280
Underhåll av skador	0	12 030
Summa	157 545	694 276

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	67 467	103 874
Värmekostnad	360 534	323 155
Vatten och avlopp	81 181	59 784
Soptömning	47 886	46 591
Fastig. försäkringspremie	50 505	43 109
Övriga fastighetskostnader	0	2 928
Kabel TV	51 228	50 104
Bredband och internet avgift	324	324
Fastighetsskatt	44 683	44 350
Summa	703 808	674 219

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsmaterial	22 849	51 589
Postbefodran	189	0
Förvaltningskostnader övrigt	17 820	23 769
Revisionsarvoden externa	15 450	14 550
Kostnad möten/stämma	14 886	12 263
Förvaltningskostnad	48 480	47 760
Konsultarvoden	0	22 422
Inkasso- / Påminnelseavg.	50	814
Bankkostnader	1 599	1 892
Föreningsavgifter	5 020	4 780
Personbilskostnader	1 339	910
Övriga personbilskostnader	695	1 490
Summa	128 377	182 239

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	30 104	37 446
Sociala kostnader	10 926	7 197
Summa	41 030	44 643

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 494 424	12 920 616
-Fastighetsförbättringar		1 573 808
-Nyanskaffningar		
	14 494 424	14 494 424
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-395 778	-201 969
-Årets avskrivning enligt plan	-144 944	-193 809
	-540 722	-395 778
Mark	272 000	272 000
Redovisat värde vid årets slut	14 225 702	14 370 646

Tidigare års fastighetsförbättringar har slagits samman med anskaffningsvärdet på byggnaden. Tidigare års avskrivningar har slagits samman.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	354 213	354 213
	<u>354 213</u>	<u>354 213</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-320 153	-303 123
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-17 030	-17 030
	<u>-337 183</u>	<u>-320 153</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 030	34 060

Not 10 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Stadshypotek	2,46	2015-04-30	3 719 802	3 757 566
Stadshypotek	2,85	2015-09-01	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	1,96	2015-06-03	617 625	617 625
Stadshypotek	1,96	2015-06-03	251 625	251 625
Stadshypotek	1,95	2015-06-04	1 401 035	1 401 035
Stadshypotek	2,52	2015-06-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2,73	2015-05-13	1 050 000	1 050 000
			<u>12 540 087</u>	<u>12 577 851</u>

Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	37 764	320 845
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	151 056	1 283 380
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	12 351 267	10 973 626
	<u>12 540 087</u>	<u>12 577 851</u>

Not 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	111 000	1 273 644	631 010	-160 795	-120 996
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond			-282 114	161 118	120 996
Årets resultat					584 995
Belopp vid årets slut	111 000	1 273 644	348 896	323	584 995

Underskrifter

Lund / 2015

Pernilla Ståhl

Charlotta Bateld

Benjamin Petree

Henrik Hofvendal

Johan Frithiof Karlberg

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Thomas Anvelid, EY
Auktoriserad revisor