Årsredovisning

Framtid i Lund, Brf

Org.nr 745000-0638

Verksamhetsåret 2003

Välkommen

till ordinarie föreningsstämma söndagen den 18 april, kl 16.00, för föredragning av styrelsens årsredovisning samt fastställande av balans- och resultaträkning för verksamhetsåret 2003. På stämman ger vi även allmän information om föreningens ekonomi och om förvaltningen av våra fastigheter.

Vi träffas i källarlokalen på Möllegatan 16.

Förslag till dagordning

§ 1	Stämmans öppnande
§ 2	Godkännande av dagordningen
§ 3	Val av stämmoordförande
§ 4	Val av protokollförare
§ 5	Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare
§ 6	Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
§ 7	Fastställande av röstlängd [1]
§ 8	Föredragning av styrelsens årsredovisning
§ 9	Föredragning av revisorns berättelse
§ 10	Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
§ 11	Beslut om resultatdisposition
§ 12	Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
§ 13	Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
§ 14	Val av styrelseledamöter och suppleanter
§ 15	Val av revisorer och revisorssuppleant
§ 16	Val av valberedning
§ 17	Övrig information kring föreningens ekonomi
§ 18	Information och diskussion om förvaltningen av våra fastigheter
§ 19	Diskussion kring föreningens avgifts- och amorteringspolicy
§ 20	Övrigt
§ 21	Stämmans avslutande

Styrelsen

[1] Varje andel i föreningen berättigar till en odelbar röst. Fullmakt kan lämnas till annan medlem.

Föreningens historik

Föreningen bildades som Lunds första bostadsförening den 24 mars 1902.
Vidare information finns bl a i *Lund utanför vallarna, Del II* (kommunens bevarandeprogram, 1996), *Fristående bostadsrättföreningar i Lunds stad* (ett examensarbete från Avd för byggnads-produktionsteknik vid LTH, 1979) samt i Anna Alweruds *Jutahusen, en arbetarstadsdel i Lund* (en 3-betygsuppsats vid Etnologiska institutionen, 1984).

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Framtid i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01--12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

ordförande	Sven Björnsson	hela året
kassör	Hans-Ulrik Karlén	hela året
sekreterare	Nina Ransmyr	hela året
ledamöter	Ebba Löwenhielm-Petree	hela året
	Sara Jönsson	hela året
suppleanter	David Hewitt	hela året
	Jaana Walberg	2003-04-27--12-31
	Eva Thorén	2003-04-27--12-15
	Eva Bernelid	2003-01-01--04-27
	Claes Lawett	2003-01-01--04-27

Styrelse- och revisors"arvode" har utgått i form av en gemensam middag.

Revisor

Förtroendevald revisor har varit Per Andersson.

Valberedning

Valberedning har varit Björn Jälén och Fredrik Cesar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 april 2003 med 17 deltagande medlemmar.
I samband med stämman talade Anna Alwerud om "Jutahusen förr" på grundval bl a av sin uppsats, *Jutahusen – en arbetarstadsdel i Lund.*

Styrelsen har under året haft 13 sammanträden, vartill kommer ett antal beslut per capsulam (dvs "brevledes" via epost), som protokollförts på nästföljande sammanträde.

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året 7 st överlåtits.

Fastigheter

Framtids fastigheter, **Foten 8** och **Sparken 2**, är belägna i området Jutahusen i Lund, med gatuadresser vid Jutahusgatan, Idrottsgatan och Möllegatan. Den större fastigheten (Sparken 2, byggår 1902) är känd som Tolvmannahuset, vilket härrör från att föreningen grundades av 12 förmän och yrkesarbetare vid Holmbergs verkstäder och Armaturfabriken.
Det mindre Blåkulla (Foten 8, byggår 1903–04) köptes 1908.

Vår lägenhetsfördelning är:

1 rok	5 st	2 rok	18 st	2,5 rok	1 st
3 rok	6 st	4 rok	2 st	5 rok	4 st

Vår *typlägenhet* är två rum (52 m^2) och *genomsnittslägenheten* är 2,6 rum (67 m^2).

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 498 m^2, varav lägenhetsyta 2 406 m^2.

Underhåll och teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts i egen regi och styrelsen har under året haft fortlöpande till- och översyn av våra hus. Vår hustomte har (som vanligt) skött löpande underhåll av fastigheter och inventarier.

Tidigare större ombyggnads- och reparationsarbeten efter 1980

1986–87 totalrenoverade vi fastigheterna, inkl stambyten för el, VVS och kabel-TV. Vi drog också in centralvärme, inkl nya element med termostatventiler (uppvärmning och varmvatten får vi via fjärrvärme). På grund av husens sekelskifteskaraktär fick vi dispens att behålla självdragsventilationen, men med fläktar i kök och badrum. Alla skorstenar murades om ovanför det nylagda aluminiumtaket. För medlemmar som ville behålla sin kakelugn renoverades dessa och samtidigt tillkom ett fåtal "nygamla" kakelugnar – alla är godkända för eldning. I ventilationskanalerna från kök och badrum satte vi insatsrör. Som pricken över i:et fick vi en bastu i Tolvmanna-källaren.

Våren 1999 monterade vi skumbrandsläckare i samtliga gatutrapphus.

Sommaren **år 2000** kompletterade vi kabel-TVn med comhems grundutbud plus HipNet; det senare ger (med individuellt tilläggsabonnemang) möjlighet till "bredbands"-internetanslutning. Den som vill kan även komplettera kanalutbudet.

Vid årsskiftet **2000/2001** installerade vi brandvarnare med 10-årsbatteri i lägenheterna.

2003 års underhållsarbeten och andra väsentliga uppgifter

Ett antal takfönster som var kondensskadade mellan isolerglasen har bytts ut.
Samtliga skorstenars anslutning till takplåten har omfogats för att undvika läckage.
Vår *källsortering* har utökats med batterier samt lampor och lysrör.

Tolvmannahuset

Cylindatvättmaskinen har bytts mot en Wascator W365H.
Den 16 år gamla torktumlaren har bytts till en evakueringstumlare, Miele T5206.
Bastuaggregatet har bytts mot ett modernt Tylö MP8 på 8 kW.
Säkerheten i de flesta gatuentréerna har stärkts med espagnoletthandtag i pardörren.

Blåkulla

Plåten på frontespis-framkanterna har förhöjts för att minska överrinning längs fasaderna.
På gården har ett stilla vattenspel installerats för den gemensamma trivseln.

Planerade större underhålls- och förbättringsarbeten under 2004

– i prioritetsordning

Dygnet-runt-aktiva kodlås på samtliga gatuentréer, frånsett Blåkullas "cykelport".
Planering av och delvis byte till nytt låssystem, i första hand i ytterdörrar och källare.
Trapphusåtgärder i gårdstrappan Idrottsgatan 10b samt gatutrappan Idrottsgatan 8.
Erforderlig ommålning mellan fönsterbågar (avser alla icke-oljade fönster).
Reparation av rostskadade insatsrör i vissa imkanaler och komplettering av regnhattar.

Underhåll för Framtiden

När nu över 15 år förflutit sedan vår genomgripande renovering (och vi har hunnit lära oss hur länge olika åtgärder håller) syns behovet av underhållsplaner med olika tidshorisont tydligare – och även som grund för långtidsbudgets för amorteringar/underhåll. Det vi siktar på är en operativ plan för de närmaste åren, en taktisk plan på 5–10 års sikt samt en strategisk plan för hur ofta (och när) större åtgärder är önskvärda.

Försäkringar

Vi är försäkrade hos *if*. Utöver fullvärdesgaranti och s k allframtidsförsäkring för fastigheterna omfattas maskiner och inventarier, skadeståndsgaranti, tillägg för bostadsrättsförening (inkl styrelseansvar) samt skadedjursförsäkring (via *Anticimex*) med s k fullservicetillägg och husbocksförsäkring.

För "hustomte" och ideellt arbete inom föreningen finns en *olycksfallsförsäkring* ; hos *if*.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god och beskrivs med följande nyckeltal
– siffror för år 2002 anges inom hakparenteser, exempelvis [47,1%] nedan

1 För fjärde året var vår budgeterade boendekostnad pr m^2 (exkl en lägenhetsbaserad kostnad för kabel-TV med internetmöjlighet) 740 kr. Detta stämmer väl överens med resultatets 747 kr [746 kr] (varav 11 kr [16 kr] är hänförligt till tidigare år).

2 Låneräntorna utgjorde 39,2% [47,1%] av vår boendekostnad.

3 Låneskulden den 31 dec 2003 utgjorde:
- 80% [81%] av taxeringsvärdet (tax.värdet inte ändrat mellan åren)
- 86% [88%] av den ursprungliga lånesumman vid renoveringen
- 93% [94%] av restvärdet efter avskrivingar enligt plan – se nedan

Lånebilden

Alla föreningens lån löper f n till fasta räntesatser, enligt redovisningen i not 9.
Vid årsskiftet 2002/2003 beslöt styrelsen (efter förslag av ordf Sven Björnsson) att vid den dåvarande historiskt låga räntenivån binda de lån som förnyades i januari 2003.

Ekonomisk förvaltning och redovisning

Förvaltningen har skötts i egen regi, med kassören som huvudsaklig ansvarig.
Förvaltningsberättelsen presenteras enligt Årsredovisningslagen. Fält med *0* visar konto utan händelser, medan ett *tomt fält* anger att kontot ej finns den aktuella perioden.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-93,69 kr
Årets resultat	436,23 kr
Styrelsen föreslår **att** i ny räkning balanseras	342,54 kr

RESULTATRÄKNING ÅR 2003

		2003-12-31	2002-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m m	Not 1	1 893 543	1 892 314
		1 893 543	**1 892 314**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetsskötsel		-19 441	-8 081
Reparationer och underhåll		-62 549	-49 624
Periodiskt underhåll och förbättringar		-64 072	-23 000
Taxebundna kostnader och uppvärmning		-394 996	-379 298
Övriga driftskostnader (försäkringar och kabel-TV)		-46 900	-44 895
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-17 803	-14 201
Anställda och personalkostnader		-71 636	-68 146
		-677 397	**-587 245**
AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN			
Ackumulerat underskott	Not 7	-27 094	-14 274
Byggnader	Not 3	-163 615	-184 459
Maskiner och inventarier	Not 5	-41 570	-31 526
		-232 279	**-230 259**
RÖRELSERESULTAT		**983 867**	**1 074 811**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 184	7 365
Skatteränta		16	18
Fastighetslåneräntor		-728 197	-874 491
Övriga räntekostnader		-1 875	-1 906
		-726 872	**-869 015**
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	Not 10	-13 519	-41 205
		-13 519	**-41 205**
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISP. OCH SKATT		**243 476**	**164 591**
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 7	-155 600	-75 800
		-155 600	**-75 800**
SKATT			
Fastighetsskatt		-87 440	-87 432
		-87 440	**-87 432**
ÅRETS RESULTAT		**436**	**1 359**

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER

TILLGÅNGAR		2003-12-31	2002-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	14 637 872	14 815 006
Maskiner och inventarier	Not 5	75 971	67 329
Insats SBC		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**14 716 643**	**14 885 135**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Medlemsfordringar		0	556
Leverantörsfordringar		0	0
Fordringar försäkringsskador		0	675
		0	**1 231**
KASSA och BANK			
Bankmedel och skattekonto	Not 6	397 806	315 097
		397 806	**315 097**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**397 806**	**316 328**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 114 448**	**15 201 463**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2003-12-31	2002-12-31
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och motsvarande		1 070 324	1 070 324
		1 070 324	**1 070 324**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-94	-28 547
Årets resultat		436	1 359
		342	**-27 188**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 070 665**	**1 043 136**
AVSÄTTNINGAR			
Föreningens reparationsfond	Not 8	204 208	62 867
		204 208	**62 867**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	13 575 561	13 864 995
		13 575 561	**13 864 995**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			
– inkluderade i långfristiga skulder ovan för överskådligheten		*3 969 250*	*2 674 432*
Leverantörsskulder		86 625	108 700
Skatteskulder		7 286	7 286
Övriga kortfristiga skulder		2 969	2 834
Förutbetalda avgifter och hyror		167 133	111 645
		264 013	**230 465**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 114 448**	**15 201 463**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Uttagna fastighetsinteckningar	15 793 000	15 793 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.
Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar är efter individuell värdering upptagna med de belopp som beräknats inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd och sker med nedanstående avskrivningstider uttryckta i procent.

	2003-12-31	2002-12-31
Byggnad	1%	1%
Fastighetsförbättringar	-	20%
Maskiner	20%	20%
Inventarier	20%	20%

NOT 1
ÅRSAVGIFTER, HYROR MM

Årsavgifter	*94,2%*	1 784 562	1 858 236
Hyror (ej särredovisade år 2002)	*3,9%*	74 067	
Kabel-TV och HipNet	*1,4%*	27 180	25 308
Övrigt	*0,4%*	7 734	8 770
		1 893 543	**1 892 314**

NOT 2	**2003-12-31**	**2002-12-31**
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel		
Brandsläckarkontroll	802	775
Gård, utemiljö	3 913	4 402
Förbrukningsmateriel	7 477	2 904
Boendemiljö	7 250	
	19 441	**8 081**
Reparationer och underhåll		
Byggnad (kostnader ej särskiljbara till enskild byggnads	5 767	2 637
Ytterdörrar	4 693	525
Lås	943	4 974
Tvättstuga	738	
Källare	1 923	1 430
Trapphus	546	201
VVS	15 385	
Fjärrvärmeanläggning	1 875	3 620
Ventilation	0	3 422
Elinstallationer	6 546	9 399
Tvättutrustning	10 996	4 699
Tak	0	2 675
Fasad	2 527	
Fönster	6 775	12 956
Altan Blåkulla	2 831	
Skadegörelse	1 004	3 085
	62 549	**49 624**
Periodiskt underhåll och förbättringar Se även Not 8		
Tvättutrustning	5 368	
Tak	40 844	
Fönster	17 860	
Fjärrvärmeanläggning	0	23 000
	64 072	**23 000**
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elförbrukning	40 571	40 525
Värmekostnader	267 879	255 660
Vattenförbrukning	52 924	52 079
Renhållning	33 622	31 034
	394 996	**379 298**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 874	17 367
Kabel-TV och HipNet	28 026	27 528
	46 900	**44 895**

		2003-12-31	2002-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Hyresförluster		1 500	1 500
Förvaltningskostnader		10 572	6 426
Stämmokostnader, förvaltningsberättelse		1 301	1 523
Fritidskostnader		0	322
Föreningsavgifter		4 430	4 430
		17 803	**14 201**
Anställda och personalkostnader			
Ingemar Alexandersson, lön		55 440	52 920
Sociala avgifter		13 452	12 840
Gruppförsäkringspremier		2 744	2 386
		71 636	**68 146**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER		**613 325**	**564 245**
NOT 3			
AVSKRIVNING BYGGNADER			
Ombyggnad, enligt plan		163 615	163 615
Fastighetsförbättringar		0	20 844
		163 615	**184 459**
NOT 4			
BYGGNADER OCH MARK			
Anskaffningsvärden			
Fastigheterna		272 000	272 000
Ombyggnad 1986/87		16 361 456	16 361 456
Fastighetsförbättringar		155 732	155 732
		16 789 187	**16 789 187**
Ackumulerade fastighetsavskrivningar enligt plan			
Ombyggnad			
Vid årets början		-1 831 968	-1 668 353
Årets avskrivningar enligt plan		-163 615	-163 615
Fastighetsförbättringar			
Vid årets början		-142 213	-80 164
Justeringar	Not 10	-13 519	-41 205
Årets avskrivningar enligt plan		0	-20 844
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		**-2 151 316**	**-1 974 182**
Planenligt restvärde vid årets slut		**14 637 872**	**14 815 006**

Fastigheternas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

	2003 och 2002			*2004*	
	Foten 8	*Sparken 2*	*Summa*	*Foten 8*	*Sparken 2*
Bostäder	4 145 000	8 432 000	12 577 000	3 333 000	7 400 000
Lokaler	192 000	281 000	473 000	201 000	287 000
Mark	1 519 000	2 446 000	3 965 000	2 352 000	3 788 000
Summa	5 856 000	11 159 000	17 015 000	5 886 000	11 475 000

NOT 5	**2003-12-31**	**2002-12-31**
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	155 101	155 101
Nyanskaffningar	50 212	0
Utgående anskaffningsvärde	**205 313**	**155 101**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-87 772	-56 246
Årets avskrivningar enligt plan	-41 570	-31 526
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	**-129 342**	**-87 772**
Planenligt restvärde vid årets slut	**75 971**	**67 329**

NOT 6		
BANKMEDEL OCH MOTSVARANDE		
Checkräkning	164 058	32 154
Förmånskonto	223 485	282 911
Handelsbanken	3	29
Skattekonto	10 259	3
	397 806	**315 097**

NOT 7		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemmarnas (ursprungliga) kapitalinsatser	111 000	111 000
Upplåtelseavgifter (för senare tillkomna lägenheter)	772 644	772 644
Medlemmarnas kapitaltillskott (äldre amorteringar)	186 680	186 680
	1 070 324	**1 070 324**
Fritt eget kapital		
Ingående balanserat resultat	-28 547	-44 439
Föregående års resultat	1 359	1 618
Årets avskrivning enligt plan	13 594	14 274
Extra avskrivning	13 500	
Utgående balanserat resultat	**-94**	**-28 547**
Årets resultat	436	1 359
SUMMA EGET KAPITAL	**1 070 666**	**1 043 136**

NOT 8

AVSÄTTNINGAR	2003-12-31	2002-12-31
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	62 867	57 951
Årets avsättning	155 600	75 800
Årets utnyttjande *(avser periodiskt underhåll)*	-14 259	-70 884
Vid årets slut	**204 208**	**62 867**

NOT 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare		*Villkors-ändringsdag*	*Räntesats 2003*	*Belopp 2003-12-31*	*Belopp 2002-12-31*
SBAB	2003	*2003-01-24*	*4,97%*	*0*	*1 803 346*
SBAB	2003	*2003-01-24*	*4,97%*	*0*	*781 649*
Stadshypotek	2004	2004-08-30	5,36%	3 850 000	3 850 000
Stadshypotek	2006	2006-01-30	4,79%	707 436	0
Stadshypotek	2006	2006-01-30	4,79%	1 588 125	0
Stadshypotek	2006	2006-08-30	5,59%	3 850 000	3 850 000
SHB	2008	2008-08-30	5,91%	3 580 000	3 580 000
Summa skulder till kreditinstitut				**13 575 561**	**13 864 995**

Amorteringar och låneskuld med förfallodag "nästa" år *– dvs att betalas år 2004 resp år 2003*	3 969 250	2 674 432
Låneskuld med förfallodag efter 5 år	0	3 580 000

NOT 10

JUSTERING AV FASTIGHETSFÖRBÄTTRINGAR	2003-12-31	2002-12-31
Vissa åtgärder under 2001, uppförda som tillgångar i det årets bokslut, är att se som periodiskt underhåll enligt styrelsens synsätt och stämmans beslut i mars resp april år 2003.	-13 519	-41 205

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2004-03-22.

Revisionsberättelse

Till föreningssstämman i Brf Framtid i Lund.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Framtid i Lund för räkenskapsåret 2003-01-01 - 2003-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige, dvs jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som ett underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund i mars 2004

Per Andersson
- av föreningsstämman vald revisor