
Årsredovisning

Framtíð í Lund, Brf

Org.nr 745000-0638

Verksamhetsåret 2005

Välkomna

till ordinarie föreningsstämma söndagen den 23 april, kl 15.00, för föredragning av styrelsens årsredovisning samt fastställande av balans- och resultaträkning för verksamhetsåret 2005. På stämman ges även allmän information om föreningens ekonomi och om förvaltningen av våra fastigheter.

Vi träffas källarlokalen på Möllegatan 16.

Förslag till dagordning

- | | |
|------|---|
| § 1 | Stämmans öppnande |
| § 2 | Godkännande av dagordningen |
| § 3 | Val av stämмоорdförande |
| § 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 | Förslag till nya stadgar, första läsningen |
| § 19 | Övrigt |
| § 20 | 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 bostadsrättsföreningar i Lunds stad* (ett examensarbete från Avd för byggnadsproduktionsteknik 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 2005-01-01--12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Föreningens styrelse skall enligt stadgarna bestå av fem ledmöter och tre suppleanter.

<i>ordförande</i>	Sven Björnsson	hela året
<i>kassör</i>	Hans-Ulrik Karlén	hela året
<i>sekreterare</i>	Sara Jönsson	2005-01-01--04-17
	Per Andersson	2005-04-17--12-31
<i>ledamöter</i>	Ebba Löwenhielm-Petree	2005-01-01--04-17
	Jaana Walberg	2005-01-01--04-17
	Fredrik Cesar	2005-04-17--12-31
	Anders Larsson	2005-04-17--12-31
<i>suppleanter</i>	Victoria Bagger-Sjöbäck	hela året
	David Hewitt	2005-01-01--01-14
	Andreas Lejon	2005-01-01--04-17
	Jaana Walberg	2005-04-17--12-31
	Helena Johansson	2005-04-17--12-31

Revisor

Fackmannarevisor har varit Göran Persson.

Valberedning

Valberedning har varit Sara Jönsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 april 2005 med 16 [19] deltagande medlemmar.

Styrelsen har under året haft 14 sammanträden, vartill kommer ett antal beslut per capsulam (dvs "brevledes" via epost), som protokollförts på nästföljande sammanträde.

Styrelse"arvode" har utgått i form av två gemensamma middagar.

M SJB A FL

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.

Våra 36 lägenheter är fördelade på:

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

Under året har 3 [7] lägenheter överlåtits. Den 31 dec 2005 var vi 46 medlemmar i föreningen.

Vår *typlägenhet* är två rum (52 m²) och *genomsnittslägenheten* är 2,6 rum (67 m²).

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 498 m², varav lägenhetsyta 2 406 m².

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) förtjänstfullt skött det löpande underhållet 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 bredbands- och telefonmöjlighet. Varje lägenhet kan där köpa till extra TV-kanaler, pay-per-view, välja hastighet på bredbandet samt välja "telefonipaket". Avtalet löper 2006-02-28--2009-02-27.

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

2005 års underhållsarbeten och andra väsentliga uppgifter

Ett antal takfönster som var kondensskadade mellan isolerglasen har bytts ut.

Tolvmannahuset

Inga särskilda åtgärder.

Blåkulla

Den fuktskadade altanen har renoverats "från grunden". I princip allt ovanför taket i den underliggande lägenheten B202 har rivits ut, ny isolering har lagts in och bjälklaget är numera självdragsventilerat. Därefter har lagts ett godkänt våtutrymmestätskikt och ovanpå detta har vi lagt klinker. Slutligen har vi satt ett par isolerglasskjutdörrar mot trapphuset.

Planerade större underhålls- och förbättringsarbeten under 2006

Erforderlig ommålning av fönster (avser inte oljade fönster).

Avslutande utbyte av kondensskadade isolerglastakfönster.

Översyn av tätheten hos takkupor och takbryggeinfästningar.

11 SB AF JFL

Underhåll för Framtiden

När nu snart 20 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, ur såväl teknisk som ekonomisk synpunkt. Vi siktar på en operativ plan för de närmaste fem åren samt en strategisk plan för hur ofta 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 fullservice-tillägg 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 2004 anges inom hakparenteser, exempelvis [41,0%] nedan

Låneräntorna utgjorde 39,5% [38,6%] av årets kostnader. Se kommentar nedan!

Låneskulden den 31 Dec 2005 utgjorde:

- 73% [77%] av taxeringsvärdet
- 83% [84%] av den ursprungliga lånesumman vid renoveringen
- 93% [93%] av restvärdet efter avskrivningar enligt plan - se nedan
- 5 214 [5 338] kr/kvm

Lånebild

Alla föreningens lån löper till fasta räntesatser, enligt redovisningen i not 8.

Den genomsnittliga räntan på våra lån, sett till utbetalningarna under året, har varit 5,33%

Lånet som skulle omsatts i augusti 2006 har bundits till 3,71% med ny förfallodag 2011-10-30.

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.

Byte av redovisningsprincip

Från och med år 2005 bokförs upplupna låneräntor resp förutbetalda kostnader per den 31 dec verksamhetsåret. Denna för året unika förändring har ökat årets räntekostnader med 65 105 kr och minskat kostnaden för fastighetsförsäkring med ca 16 000 kr.

Kortfristig del (dvs att amorteras 2006) av långa skulder redovisar numera som egen post.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat

2 773,49 kr

Årets resultat

16 794,89 kr

Styrelsen föreslår

- överföring till reparationsfond

19 500,00 kr

- att i ny räkning balanseras

68,38 kr

M SB *[signature]* *[signature]*

RESULTATRÄKNING ÅR 2005

2005-12-31

2004-12-31

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter, hyror m m

Not 1	1 926 023	1 895 044
	<u>1 926 023</u>	<u>1 895 044</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel	-22 510	-19 879
Reparationer och underhåll	-128 847	-86 249
Periodiskt underhåll och förbättringar	-7 814	-12 993
Taxebundna kostnader och uppvärmning	-430 952	-400 465
Övriga driftskostnader (försäkringar och kabel-TV)	-34 112	-47 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-33 301	-18 318
Anställda och personalkostnader	-54 188	-67 908
	<u>-711 724</u>	<u>-653 032</u>

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Byggnader

Not 3 -327 231 -327 229

Maskiner och inventarier

Not 5 -22 804 -33 085

-350 035 -360 314

RÖRELSERESULTAT

864 264 881 698

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

2 550 3 043

Skatteränta

18 17

Fastighetslåneräntor (ny redovisningsprincip fr o m 2005)

-759 988 -732 217

Övriga räntekostnader

-1 904 -1 896

-759 324 -731 053

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISP. OCH SKATT

104 940 150 645

SKATT

Fastighetsskatt

-88 145 -89 264

-88 145 -89 264

ÅRETS RESULTAT

16 795 61 381

M SB P S K

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER

TILLGÅNGAR

2005-12-31

2004-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 4

13 983 412

14 310 643

Maskiner och inventarier

Not 5

20 082

42 886

Insats SBC

2 800

2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

14 006 294

14 356 329

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar

0

1 930

Skattefordringar

6 920

Fordran ROT-bidrag

18 933

Leverantörsfordringar

0

356

Förutbetalda försäkringspremier

16 547

42 400

2 286

KASSA och BANK

Bankmedel och skattekonto

Not 6

641 343

561 641

641 343

561 641

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

683 743

563 927

SUMMA TILLGÅNGAR

14 690 037

14 920 256

ML SB  

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2005-12-31

2004-12-31

EGET KAPITAL

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och motsvarande

1 070 324

1 070 324

Föreningens reparationsfond

263 158

204 208

1 333 482

1 274 532

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

61 723

343

Överföring till reparationsfond enligt stämmobeslut

-58 950

Årets resultat

16 795

61 381

19 568

61 723

SUMMA EGET KAPITAL

1 353 050

1 336 255

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 8

12 706 920

13 333 134

12 706 920

13 333 134

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut ovan

318 263

- år 2004 inkluderade i långfristiga skulder ovan för överskådligheten

307 950

Leverantörsskulder

67 007

80 137

Skatteskulder

8 015

7 443

Övriga kortfristiga skulder

2 217

2 217

Upplupna räntekostnader

65 105

Förutbetalda avgifter och hyror

169 461

161 070

630 068

250 867

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 690 037

14 920 256

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Uttagna fastighetsinteckningar

15 793 000

15 793 000

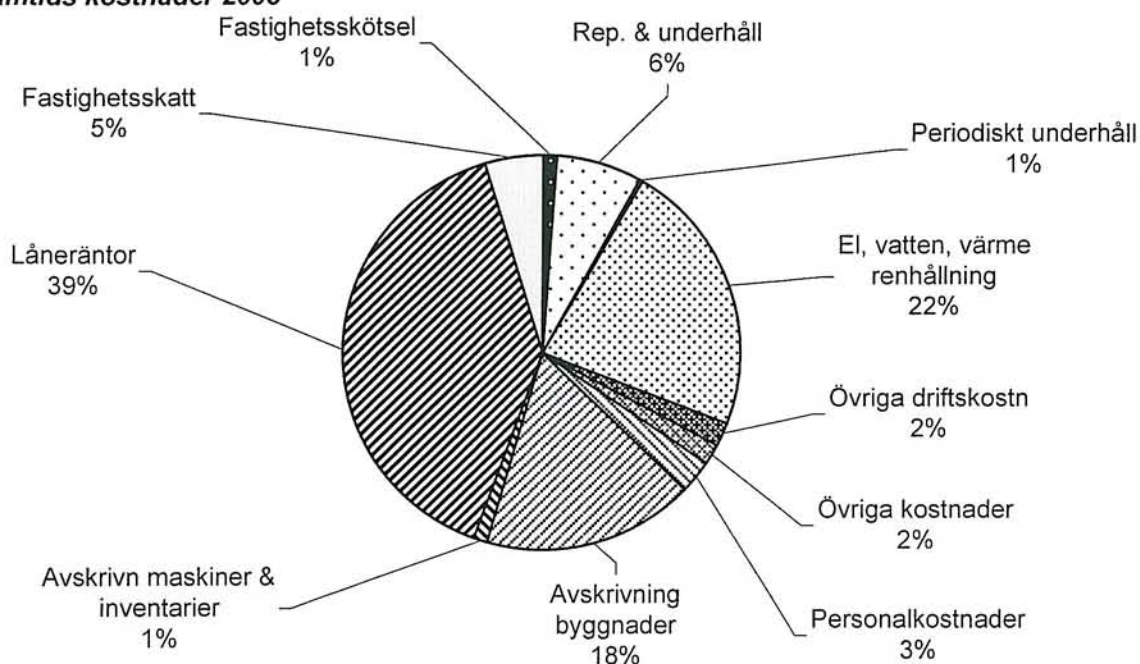
Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

ML SB D S TC

Framtids kostnader 2005



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.

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnad	2%	2%
Maskiner	20%	20%
Inventarier	20%	20%

NOT 1

ÅRSAVGIFTER, HYROR MM

Årsavgifter	93,3%	1 796 868	1 787 240
Hyror	3,8%	72 984	73 008
Kabel-TV och HipNet	1,5%	28 272	27 816
Övrigt	0,5%	8 966	6 980
Förväntat ROT-bidrag	1,0%	18 933	
		<u>1 926 023</u>	<u>1 895 044</u>

M SK [Signature] [Signature]

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel

Brandskydd, OVK	9 565	2 730
Gård, utemiljö	8 762	13 227
Förbrukningsmateriel	4 183	3 922
	22 510	19 879

Reparationer och underhåll

Byggnad (kostnader ej särskiljbara till byggnadsdel)	7 668	5 168
Lås	3 629	11 507
Källare	11 630	791
Trapphus, ytterdörrar	6 525	33 820
VVS	7 186	6 129
Fjärrvärmeanläggning	3 410	5 004
Ventilation	0	0
Elinstallationer	11 089	7 826
Tvättutrustning	9 735	1 508
Altan Blåkulla	60 175	14 496
Vattenskada A208	7 800	
Skadegörelse	0	0
	128 847	86 249

Periodiskt underhåll och förbättringar

Tak	0	0
Fönster	7 814	12 993
	7 814	12 993

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Elförbrukning	44 658	39 357
Värmekostnader	283 343	273 051
Vattenförbrukning	64 363	52 133
Renhållning	38 588	35 924
	430 952	400 465

Övriga driftskostnader

Försäkring (ny redovisningsprincip fr o m år 2005)	5 516	18 760
Kabel-TV och HipNet	28 596	28 460
	34 112	47 220

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Hyresförluster	1 501	1 500
Förvaltningskostnader	26 752	4 873
Stämmokostnader, styrelse	618	7 515
Föreningsavgifter	4 430	4 430
	33 301	18 318

M SR  

	2005-12-31	2004-12-31
Anställda och personalkostnader		
Ingemar Alexandersson, lön	41 400	52 440
Sociala avgifter	10 044	12 724
Grupp-försäkringspremier	2 744	2 744
	<u>54 188</u>	<u>67 908</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	711 724	653 032

NOT 3

AVSKRIVNING BYGGNADER

Ombyggnad, enligt plan	327 231	327 229
	<u>327 231</u>	<u>327 229</u>

NOT 4

BYGGNADER OCH MARK

Anskaffningsvärden

Fastigheterna	272 000	272 000
Ombyggnad 1986/87	16 361 456	16 361 456
	<u>16 633 456</u>	<u>16 633 456</u>

Akkumulerade fastighetsavskrivningar enligt plan

Ombyggnad

Vid årets början	-2 322 813	-1 995 584
Årets avskrivningar enligt plan	-327 231	-327 229
	<u>-2 650 044</u>	<u>-2 322 813</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

13 983 412 14 310 643

Fastigheternas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

	2005			2004	
	Foten 8	Sparken 2	Summa	Foten 8	Sparken 2
Bostäder	3 333 000	7 400 000	10 733 000	3 333 000	7 400 000
Lokaler	201 000	287 000	488 000	201 000	287 000
Mark	2 352 000	3 788 000	6 140 000	2 352 000	3 788 000
Summa	5 886 000	11 475 000	17 361 000	5 886 000	11 475 000

M SB A S FL

NOT 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	205 313	205 313
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	205 313	205 313

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-162 427	-129 342
Årets avskrivningar enligt plan	-22 804	-33 085
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-185 231	-162 427

Planenligt restvärde vid årets slut	20 082	42 886
--	---------------	---------------

NOT 6

BANKMEDEL OCH MOTSVARANDE

Checkräkning	224 766	227 924
Reparationsfondskonto	265 664	226 370
Handelsbanken	3	3
Skattekonto	1 119	9 646
Amorteringskonto	149 791	97 699
	641 343	561 641

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

Föreningens reparationsfond

+ Vid årets början	204 208	204 208
+ Överföring från fritt eget kapital	58 950	
- Årets utnyttjande	0	0
= Vid årets slut	263 158	204 208

Fritt eget kapital

Ingående balanserat resultat	343	-94
Föregående års resultat	61 381	436
Överföring till reparationsfond enligt stämmobeslut	-58 950	
Årets resultat	16 795	61 381
Utgående medel till stämmans disposition	19 568	61 723

SUMMA EGET KAPITAL

1 353 050	1 336 255
------------------	------------------

M SB [signature] [signature]

NOT 8

2005-12-31

2004-12-31

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare		Villkors- ändringsdag	Räntesats 2005	Belopp 2005-12-31	Belopp 2004-12-31
Stadshypotek	2006	2006-01-30	4,79%	633 932	670 684
Stadshypotek	2006	2006-01-30	4,79%	1 423 125	1 505 625
Stadshypotek	2006	2006-08-30	5,59%	3 850 000	3 850 000
Stadshypotek (fr o m 06-08-30)		2011-10-30	3,71%		
SHB	2008	2008-08-30	5,91%	3 580 000	3 580 000
Stadshypotek	2009	2009-08-30	4,54%	3 538 125	3 726 825
Summa skulder till kreditinstitut				13 025 182	13 333 134

Amorteringar och låneskuld med förfallodag "nästa" år

318 263

307 950

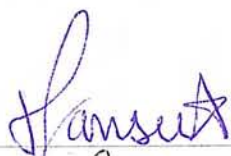
– dvs att avtalsenligt betalas år 2006 resp år 2005

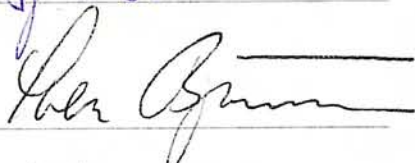
Låneskuld med förfallodag efter 5 år

0

0

– dvs att betalas år 2011 resp år 2010











Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2006-04-08.

Göran Persson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Framtid i Lund

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Framtid i Lund för verksamhetsåret 2005-01-01---2005-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. Som 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen. 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2006-04-08



Göran Persson

Auktoriserad redovisningskonsult SRF