
Årsredovisning

Framtid i Lund, Brf

Org.nr 745000-0638

Verksamhetsåret 2007

Välkomna

till ordinarie föreningsstämma söndagen den 18 maj kl 18.00, för föredragning av styrelsens årsredovisning samt fastställande av balans- och resultaträkning för verksamhetsåret 2007. På stämman ges även allmän information om föreningens ekonomi och om förvaltningen av våra fastigheter.

Kallelse utgick via e-post den 4 maj 2008.

Utdelning via brevlåda alt brev skedde dessutom till medlemmar utan e-postadress.

Vi träffas källarlokalen på Möllegatan 16.

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordningen
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Val av protokollförare
- § 5 Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare
- § 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 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 Läget för föreningens hemsida samt diskussion om vår Framtida interna och externa informationsspridning
- § 18 Beslut om ändrade andelstal
- § 19 Övrig information kring föreningens ekonomi
- § 20 Information om fönstermålning/-byten
- § 21 Övrigt
- § 22 Stämmans avslutande

Styrelsen

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

Föreningens historik

Föreningen registrerades som Lunds första bostadsförening den 24 mars 1902, konstituerande möte hade hållits den 1 mars 1902. Framtid blev bostadsrättsförening 19 januari 1987.

Hos Bolagsverket registrerades ekonomisk plan 19 jan 1987 och de idag aktuella stadgarna 10 juli 2007.

Vidare information finns bl a i *Lund utanför vallarna, Del II* (kommunens bevarandeprogram 1996), *Fristående bostadsrättsföreningar 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 2007-01-01--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>	Per Andersson	hela året	
<i>ledamöter</i>	Madeleine Larsson	hela året	
	Anders Adolfsson	2007-01-01	2007-10-21
	Johan Karlberg	2007-10-21	2007-12-31
<i>suppleanter</i>	Jaana Walberg	hela året	
	Karin Eiman Österberg	hela året	
	Helena Johansson	2007-01-01	2007-05-22
	Elisabeth Bergqvist	2007-05-22	2007-12-31

Revisor

Fackmannarevisor har varit Göran Persson.

Valberedning

Christina Glenow (hela året) och Sara Adolfsson (till 21 okt) resp Johanna Bank därefter.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2007 med 12 [16] deltagande medlemmar.

Därtill hölls extra föreningsstämma 21 okt 2007 med 14 deltagande medlemmar.

Styrelsen har under året haft 10 sammanträden, var till kommer ett antal beslut per capsulam (dvs "brevledes" via epost), som protokollförts på nästföljande sammanträde.

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

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. Den mindre fastigheten 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 2007 var vi 42 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 där samtliga från renoveringen 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 telefonimöjlighet. 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.

2007 års underhållsarbeten och andra väsentliga uppgifter

Vi har upphandlat fönstermålning/-reparation för 130 av föreningens omkring 210 fönster. Under året har målningen slutförts och upphandling av ca 70 "utbytesfönster" genomförts. Utbytet kommer att ske efter semestrarna sommaren 2008 och avser främst fasader mot Möllegatan och Rådmansgatan liksom på Tolvmannagården.

Planerade större underhålls- och förbättringsarbeten under 2008

För 2008 planeras upphandling av vidare fönstermålning och utbyte av dåliga fönster. Vi överväger att försöka renovera Tolvmannahusets gårdsport mot Rådmansgatan.

Energibesiktning

Under år 2008 kommer energibesiktning enligt *Lagen om energideklaration för byggnader* att utföras av SBCs samarbetspartner Anticimex. Syftet är att främja en effektivare energianvändning och god inomhusmiljö i våra hus, samt förhoppningsvis lägre energikostnader.

Underhåll för Framtiden

När nu väl 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 *Moderna försäkringar* via en specialförsäkring för SBC-medlemmar. Utöver fullvärdesgaranti för fastigheterna omfattas maskiner och inventarier, skadeståndsgaranti, tillägg för bostadsrättsförening (inkl styrelseansvar) samt skadedjursförsäkring (via *Anticimex*) med s k fullservicetillägg och husbocksförsäkring. Dessutom ingår bostadsrättstillägg som ersätter det i medlemmarnas hemförsäkring. För "hustomte" och ideellt arbete inom föreningen finns en *olycksfallsförsäkring*; hos *if*.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god och beskrivs med följande nyckeltal

Låneräntorna utgjorde 29,0% [32,7%] av årets kostnader. Se kommentar nedan!

Låneskulden den 31 Dec 2007 utgjorde:

- 45% [71%] av taxeringsvärdet
- 76% [78%] av den ursprungliga lånesumman vid renoveringen, kr 15 786 636
- 89% [90%] av restvärdet efter avskrivningar enligt plan - se nedan
- 4 772 [4 901] kr/kvm

Lånebild

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

Den genomsnittliga räntan på våra lån, sett till kostnaderna under året, har varit 4,23%.

Under år 2008 kommer ett lån att omförhandlas.

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 årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat 98 139,75 kr

Årets resultat 86 727,19 kr

Styrelsen föreslår

- stadgeenlig överföring till reparationsfond 79 413,00 kr

0,3% av taxeringsvärdet

- att i ny räkning balanseras 105 453,94 kr

Jak SB f ML J

RESULTATRÄKNING ÅR 2007

2007-12-31

2006-12-31

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter, hyror m m

Not 1

1 963 388

1 938 479

1 963 388

1 938 479

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel

-23 270

-10 015

Reparationer och underhåll

-31 637

-53 239

Periodiskt underhåll och förbättringar

-202 410

-94 106

Taxebundna kostnader och uppvärmning

-420 448

-395 496

Övriga driftskostnader (försäkringar och kabel-TV)

-69 748

-61 405

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-93 170

-46 863

Anställda och personalkostnader

-54 188

-54 188

-894 871

-715 312

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Byggnader

Not 3

-327 230

-327 230

Maskiner och inventarier

Not 5

-16 890

-16 893

-344 120

-344 123

RÖRELSERESULTAT

724 397

879 045

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

8 074

3 428

Skatteränta

136

238

Fastighetslåneräntor (ny redovisningsprincip fr o m 2005)

-569 605

-634 520

Övriga räntekostnader

-1 875

-1 875

-563 270

-632 729

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISP. OCH SKATT

161 127

246 315

SKATT

Beräknad fastighetsskatt

-74 400

-88 693

-74 400

-88 693

ÅRETS RESULTAT

86 727

157 622

Jok SB A m E

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER

TILLGÅNGAR

2007-12-31

2006-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 4

13 328 951

13 656 182

Maskiner och inventarier

Not 5

20 549

37 439

Insats SBC

2 800

2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

13 352 300

13 696 421

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar

1 281

940

Osäkra medlemsfordringar

34 155

Reservering osäkra medlemsfordringar

-34 155

Skattefordringar

21 780

6 920

Leverantörsfordringar

0

15 236

Förutbetalda försäkringspremier

9 349

9 122

32 410

32 218

KASSA och BANK

Bankmedel och skattekonto

Not 6

814 712

663 699

814 712

663 699

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

847 122

695 917

SUMMA TILLGÅNGAR

14 199 422

14 392 338

OK SB R M

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2007-12-31

2006-12-31

EGET KAPITAL

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och motsvarande
Föreningens reparationsfond

1 070 324

1 070 324

342 208

282 658

1 412 532

1 352 982

Fritt eget kapital

Balanserat resultat från föregående år
Överföring till reparationsfond enligt stämmobeslut
Årets resultat

157 690

19 568

-59 550

-19 500

86 727

157 622

184 867

157 690

SUMMA EGET KAPITAL

1 597 399

1 510 672

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 8

11 920 233

12 241 933

11 920 233

12 241 933

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut ovan
Sparbanken Finn, felinsatt på föreningens konto
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga kortfristiga skulder
Upplupna räntekostnader
Förutbetalda avgifter och hyror

321 700

321 700

20 956

98 743

71 585

8 015

8 015

2 217

2 217

63 947

65 802

166 212

170 414

681 790

639 733

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 199 422

14 392 338

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Uttagna fastighetsinteckningar
Ansvarsförbindelser

15 793 000

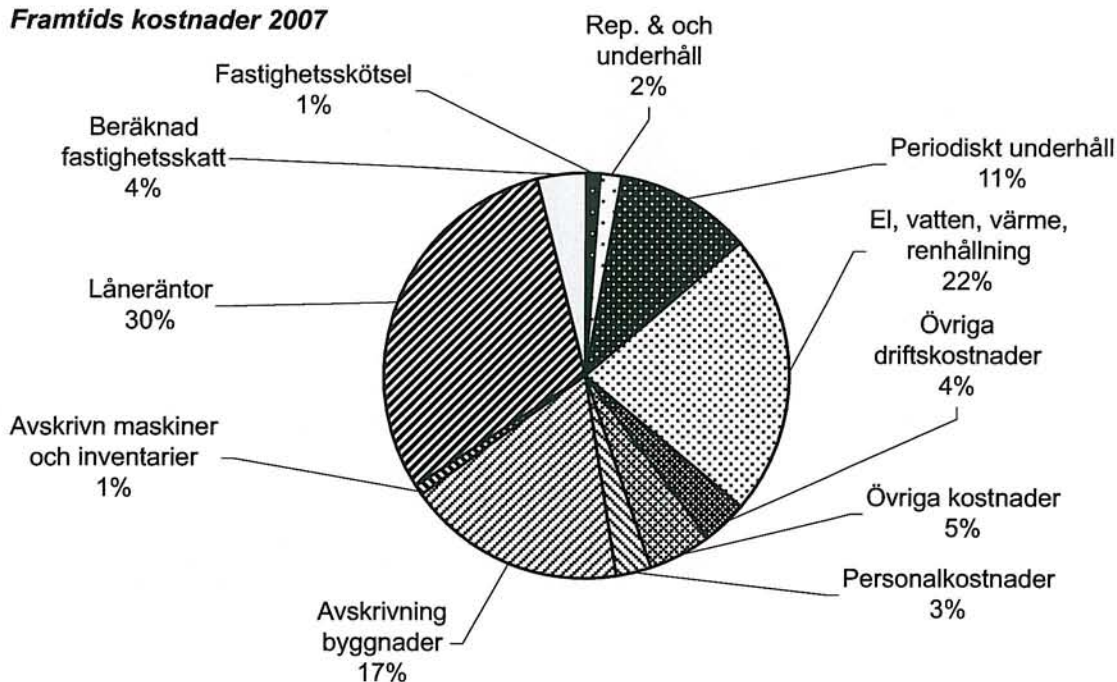
15 793 000

Inga

Inga

Jok SB R M

Framtids kostnader 2007



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.

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnad	2%	2%
Maskiner	20%	20%
Inventarier	20%	20%

NOT 1

ÅRSavgifter, HYROR MM

Årsavgifter	96,0%	1 884 098	1 821 540
Hyrer	3,8%	75 192	73 116
Kabel-TV och HipNet	0,0%		36 024
Övrigt	0,2%	4 098	7 799
		1 963 388	1 938 479

Jok SB K M Jc

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel

Brandskydd, OVK	1 304	2 254
Gård, utemiljö	16 531	4 342
Förbrukningsmateriel	5 435	3 419
	23 270	10 015

Reparationer och underhåll

Byggnad (kostnader ej särskiljbara till byggnadsdel)	2 351	9 943
Trapphus, ytterdörrar	21 550	0
VVS	3 194	1 348
Fjärrvärmeanläggning	0	0
Elinstallationer	0	4 300
Tvättutrustning	3 244	11 459
Tak	0	6 594
Fönster	0	16 752
Skadegörelse	1 298	2 843
	31 637	53 239

Periodiskt underhåll och förbättringar

Byggnad (för år 2006 gatunamnsskyltar)	0	11 380
Fönster	202 410	82 726
	202 410	94 106

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Elförbrukning	39 793	36 605
Värmekostnader	302 355	274 826
Vattenförbrukning	35 502	44 704
Renhållning	42 798	39 361
	420 448	395 496

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	27 822	23 388
Kabel-TV och HipNet	41 926	38 017
	69 748	61 405

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Hyresförluster	1 508	2 322
Befarade förluster på medlemsfordringar	34 155	
Förvaltningskostnader	51 923	35 619
Stämmokostnader, styrelse	1 154	4 492
Föreningsavgifter	4 430	4 430
	93 170	46 863

OK SB R m J

	2007-12-31	2006-12-31
Anställda och personalkostnader		
Ingemar Alexandersson, lön	41 400	41 400
Sociala avgifter	10 044	10 044
Grupp-försäkringspremier	2 744	2 744
	<u>54 188</u>	<u>54 188</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	894 871	715 312
NOT 3		
AVSKRIVNING BYGGNADER		
Ombyggnad, enligt plan	327 230	327 230
	<u>327 230</u>	<u>327 230</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	-2 977 275	-2 650 044
Årets avskrivningar enligt plan	-327 230	-327 230
	<u>-3 304 505</u>	<u>-2 977 274</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 304 505	-2 977 274
Planenligt restvärde vid årets slut	13 328 951	13 656 182

Fastigheternas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

	2007			2006	
	Foten 8	Sparken 2	Summa	Foten 8	Sparken 2
Bostäder	5 400 000	12 400 000	17 800 000	3 333 000	7 400 000
Lokaler	285 000	405 000	690 000	201 000	287 000
Mark	3 057 000	4 924 000	7 981 000	2 352 000	3 788 000
Summa	8 742 000	17 729 000	26 471 000	5 886 000	11 475 000

Jok SB K ML JA

NOT 5	2007-12-31	2006-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	239 563	205 313
Nyanskaffningar	0	34 250
Utgående anskaffningsvärde	239 563	239 563
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-202 124	-185 231
Årets avskrivningar enligt plan	-16 890	-16 893
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-219 014	-202 124
Planenligt restvärde vid årets slut	20 549	37 439
NOT 6		
BANKMEDEL OCH MOTSVARANDE		
Checkräkning	429 564	324 661
Reparationsfondskonto	295 383	288 421
Handelsbanken	4	3
Skattekonto	10 257	2 221
Amorteringskonto	79 504	48 393
	814 712	663 699
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	282 658	263 158
+ Överföring från fritt eget kapital	59 550	19 500
- Årets utnyttjande	0	0
= Vid årets slut	342 208	282 658
Fritt eget kapital		
Ingående balanserat resultat	68	2 773
Föregående års resultat	157 622	16 795
Överföring till reparationsfond enligt stämmobeslut	-59 550	-19 500
Årets resultat	86 727	157 622
Utgående medel till stämmans disposition	184 868	157 691
SUMMA EGET KAPITAL	1 597 400	1 510 673

Jole SB A ml

NOT 8

2007-12-31

2006-12-31

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

<i>Långivare</i>		<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Räntesats 2007</i>	<i>Belopp 2007-12-31</i>	<i>Belopp 2006-12-31</i>
Stadshypotek	2013	2013-12-01	3,93%	444 125	482 625
Stadshypotek	2013	2013-12-01	3,93%	1 090 125	1 184 625
Stadshypotek	2011	2011-10-30	3,71%	3 833 958	3 833 958
SHB	2008	2008-08-30	5,91%	3 580 000	3 580 000
Stadshypotek	2009	2009-08-30	4,54%	2 972 025	3 160 725
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut				11 920 233	12 241 933

Därutöver tillkommer kortfristiga skulder till kreditinstitut

dvs amorteringar med förfallodag "nästa" år

321 700

321 700

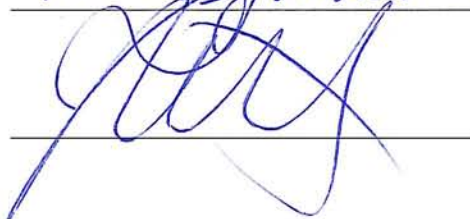
- att betalas år 2008 resp år 2007

Låneskuld med förfallodag efter 5 år

0

1 667 250

- dvs att betalas/omsättas fr o m år 2013 resp år 2012



Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2008-05-16.

Göran Persson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Framtid i Lund /745000-0638/

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Framtid i Lund för verksamhetsåret 2007. 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 med 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 samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2008-05-18


Göran Persson

Auktoriserad redovisningskonsult SRF