

# **Årsredovisning 2010**

Brf. Framtid i Lund

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för Brf. Framtid i Lund får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2010-01-01 - 2010-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelser och revisorer

##### Ordinarie ledamöter

|                   |             | <u>Period</u>           |
|-------------------|-------------|-------------------------|
| Sven Björnsson    | Ordförande  | 2010-01-01 - 2010-05-02 |
| Annie Assarsson   | Ordförande  | 2010-05-02 - 2010-12-31 |
| Hans-Ulrik Karlén | Kassör      | 2010-01-01 - 2010-05-02 |
| Jaana Walberg     | Kassör      | 2010-05-02 - 2010-12-31 |
| Annie Assarsson   | Sekreterare | 2010-01-01 - 2010-05-02 |
| Ebba Norelius     | Sekreterare | 2010-05-02 - 2010-12-31 |
| Ebba Norelius     | Ledamot     | 2010-01-01 - 2010-05-02 |
| Jaana Walberg     | Ledamot     | 2010-01-01 - 2010-05-02 |
| Johanna Bank      | Ledamot     | 2010-05-02 - 2010-12-31 |
| Johan Karlberg    | Ledamot     | 2010-05-02 - 2010-12-31 |

##### Suppleanter

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Ulf Håkanson         | 2010-01-01 - 2010-12-31 |
| Christophe le Pluart | 2010-01-01 - 2010-12-31 |
| Henrik Hofvenda      | 2010-05-02 - 2010-12-31 |

##### Revisorer

|                            |                |                         |
|----------------------------|----------------|-------------------------|
| Göran Persson, Skånestaden | Extern revisor | 2010-01-01 - 2010-12-31 |
| Per Andersson              | Intern revisor | 2010-01-01 - 2010-12-31 |

##### Valberedning

|                 |                 |                         |
|-----------------|-----------------|-------------------------|
| Fenja Due-Boje  |                 | 2010-05-02 - 2010-12-31 |
| Johanna Bank    | Sammanställande | 2010-01-01 - 2010-05-02 |
| Johan Karlberg  |                 | 2010-01-01 - 2010-05-02 |
| Maria Sundkvist |                 | 2010-05-02 - 2010-12-31 |
| Sabina Kleväng  |                 | 2010-05-02 - 2010-12-31 |

##### Överlåtelse

Av föreningens 35 lägenheter har under året 2 st bytt ägare.

##### Föreningens historia

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

Dagens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juli 2007. Vår ekonomiska plan är från 19 jan 1987, varefter ett par minimala uppdateringar av ytor och andelstal har beslutats under 2008/2009.

Vidare information finns bl a i Lund utanför vallarna, Del II (kommunens bevarandeprogram 1996); Fristående bostadsrättsföreningar i Lunds stad (examensarbete från Avd för byggnads-produktionsteknik vid LTH, 1979); i Anna Alweruds Jutahusen. En arbetarstadsdel i Lund (3-betygsuppsats vid Etnologiska institutionen, 1984).

##### Verksamheten 2010

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2010.

Extrastämma hölls den 6 oktober 2010

### Större underhåll/ reparationer under 2010

Installerat avfuktare i torkrummet på Blåkulla och på Tolvmanna samt i källaregången vid Jutahusgatan (förråd A202). Godkänt ett serviceavtal med installatörerna (OBM-gruppen) med kontroll en gång per år. Montering av nya skorstenshättar på samtliga skorstenar (9st+11st) i juni 2010 på Blåkulla och Tolvmanna samt kompletterade med duvnät på alla skorstenshuvorna i september 2010.

Serviceavtal med Carlbergs Lås två ggr per år dvs 1e juni och 1e december, styrelsen väljer kod.

Utbyggnad B303, lägenhetsägarna köpte 18 kvm yta av vinden (av föreningen) ovanför deras lägenhet och gjorde renoveringen själva. Av den ökade ytan betalar ägarna avgift för 5 kvm som då räknas som en biyta. Då lägenheten fick en större yta ändras andelstalet för alla lägenheter i föreningen, detta godkänns på höststämman den 6/10-10. Det nya andelstalet är framräknat av Claes på Cymko.

Spolning av avlopp i kök och badrum i föreningen samt allmänna avlopp i fastigheterna med hjälp av företaget Spolarna under våren 2010. Ett av stamrören på Tolvmanna i källaren behövde fräsas upp för att kunna spolas och blir ytterligare kostnad på fakturan, detta i början av hösten 2010.

Beskärning av trädet på Tolvmannas innegård och grenarna från träden utanför Blåkullas innegård i dec-10.

Professionell röjning av istappar från taket på Blåkulla, Lundabygdens plåt och Montage i dec-10.

### Fastighetens skick

|         | Senaste åtgärd | år    | Planerad åtgärd               | år        |
|---------|----------------|-------|-------------------------------|-----------|
| Vatten  | Bytta          | 86-97 |                               |           |
| Avlopp  | Bytta          | 86-97 |                               |           |
| El      | Bytta          | 86-97 |                               |           |
| Tak     | Bytta          | 86-97 |                               |           |
| Fönster | Bytta          | 2009  | Blåkullas ev bytas            | 2011-2012 |
| Fasad   |                |       | Lagning av sprickan i fasaden | 2 011 kr  |
| Balkong |                |       |                               |           |
| Värme   | Bytta          | 86-87 |                               |           |
| Gård    |                |       |                               |           |

### Planer för 2011 avseende större underhåll samt årsavgifter

Dränering av grunden vid kortsidan av Tolvmanna mot Jutahusgatan, ink fuktmätning av grunden före och ett år efter för att undersöka effekten av dräneringen. Byte av porten in till Tolvmannas innergård, troligen under våren/ sommaren. Håller på att ta in offerter. Lagning av spricka i fasaden på kortsidan av Tolvmanna ut mot Rådmansgatan samt i cyckelskjulet på innegården. Ev byte av fönster på Blåkulla. Ej börjat ta in offerter.

### Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har sedan 1 juli 2010 biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning. Föreningen har skaffat ett förslag underhållsplan 2010 med hjälp av Aktiv bostadsrättkonsult. På första styrelsemötet i januari 2011 presenterade Claes från Cymko ett förslag på 5-årig budget för föreningen.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 50 633 kr       |
| Årets resultat      | 28 428 kr       |
| Att disponera       | <hr/> 79 061 kr |

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av  
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

-81 588 kr

Styrelsen föreslår att enligt budget sätta av 0,00 kr.  
till fonden för yttre underhåll.

---

0 kr

Resterande att balansera i ny räkning.

---

-2 527 kr

## Resultaträkning

|                                                |            | 2010 -01-01<br>2010 -12-31 | 2009 -01-01<br>2009 -12-31 |
|------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                |            | <hr/>                      |                            |
|                                                | <b>Not</b> |                            |                            |
| <b>Nettoomsättning</b>                         |            |                            |                            |
| Årsavgifter och Hyresintäkter                  | 1          | 2 004 372 kr               | 2 004 704 kr               |
| Övriga intäkter och debiterade avgifter        |            | 61 119 kr                  | 5 896 kr                   |
|                                                |            | <hr/>                      | <hr/>                      |
|                                                |            | 2 065 491 kr               | 2 010 600 kr               |
| <br><b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                            |                            |
| Fastighetsskötsel                              | 2          | -18 186 kr                 | -10 278 kr                 |
| Driftskostnader                                | 3          | -710 725 kr                | -589 831 kr                |
| Underhållskostnader                            | 4          | -141 461 kr                | -147 726 kr                |
| Externa rörelsekostnader                       | 5          | -126 738 kr                | -44 255 kr                 |
| Personalkostnader                              | 6          | -29 112 kr                 | -42 734 kr                 |
|                                                |            | <hr/>                      | <hr/>                      |
|                                                |            | -1 026 222 kr              | -834 824 kr                |
| <br><b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>  |            | <b>1 039 269 kr</b>        | <b>1 175 776 kr</b>        |
| <br>Avskrivningar                              | 7          | -560 966 kr                | -533 288 kr                |
|                                                |            | <hr/>                      | <hr/>                      |
|                                                |            | -560 966 kr                | -533 288 kr                |
| <br><b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b> |            | <b>478 303 kr</b>          | <b>642 488 kr</b>          |
| <br>Ränteintäkter                              |            | 693 kr                     | 11 455 kr                  |
| Räntekostnader                                 |            | -450 568 kr                | -516 202 kr                |
|                                                |            | <hr/>                      | <hr/>                      |
|                                                |            | -449 875 kr                | -504 747 kr                |
| <br><b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>28 428 kr</b>           | <b>137 741 kr</b>          |
| <br><b>Årets resultat</b>                      |            | <b>28 428 kr</b>           | <b>137 741 kr</b>          |
|                                                |            | <hr/>                      |                            |

## Balansräkning

|                                       | Not | 2010 -12-31                  | 2009 -12-31                  |
|---------------------------------------|-----|------------------------------|------------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |     |                              |                              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |     |                              |                              |
| Materiella anläggningstillgångar      | 7   |                              |                              |
| Byggnader och mark                    |     | 267 920 kr                   | 272 000 kr                   |
| Fastighetsförbättringar               |     | 13 154 479 kr                | 13 677 965 kr                |
| Maskiner och inventarier              |     | 85 150 kr                    | 33 399 kr                    |
|                                       |     | <u>13 507 549 kr</u>         | <u>13 983 364 kr</u>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    |     | <b>13 507 549 kr</b>         | <b>13 983 364 kr</b>         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |     |                              |                              |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>        |     |                              |                              |
| Skatteskulder                         |     | 1 008 kr                     | 0 kr                         |
| Insats SBC                            |     | 2 800 kr                     | 2 800 kr                     |
| Kundfordringar                        |     | 0 kr                         | 860 kr                       |
| Skattefordran                         |     | 130 kr                       | 511 kr                       |
| Interimsfordringar                    |     | 11 884 kr                    | 10 236 kr                    |
|                                       |     | <u>15 822 kr</u>             | <u>14 407 kr</u>             |
| <b>Kassa och bank</b>                 |     | <b>594 670 kr</b>            | <b>830 322 kr</b>            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    |     | <b>610 492 kr</b>            | <b>844 729 kr</b>            |
| <b>Summa tillgångar</b>               |     | <b><u>14 118 040 kr</u></b>  | <b><u>14 828 093 kr</u></b>  |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |     |                              |                              |
| <b>Eget kapital</b>                   |     |                              |                              |
| <i>Bundet eget kapital</i>            |     |                              |                              |
| Inbetalda insatser                    |     | -111 000 kr                  | -111 000 kr                  |
| Upplåtelseavgifter                    |     | -1 013 644 kr                | -977 644 kr                  |
| Yttre fondavsättning                  |     | -886 246 kr                  | -687 714 kr                  |
| <i>Fritt eget kapital</i>             |     |                              |                              |
| Balaniserat resultat                  |     | -50 633 kr                   | -111 424 kr                  |
| Årets resultat                        |     | -28 428 kr                   | -137 741 kr                  |
| <b>Summa eget kapital</b>             |     | <u>-2 089 952 kr</u>         | <u>-2 025 523 kr</u>         |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |     |                              |                              |
| Inteckningslån                        | 8   | -11 652 415 kr               | -11 802 208 kr               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     |     | <u>-11 652 415 kr</u>        | <u>-11 802 208 kr</u>        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |     |                              |                              |
| Kortfr. del av långfr. skulder        |     | 0 kr                         | -333 000 kr                  |
| Leverantörsskulder                    |     | -18 380 kr                   | -115 501 kr                  |
| Personalens källskatt                 |     | -2 040 kr                    | -1 380 kr                    |
| Upplupna utgiftsräntor                |     | -54 690 kr                   | -54 392 kr                   |
| Förbetalda avgifter/ hyror            |     | -167 358 kr                  | -182 195 kr                  |
| Övriga interimskulder                 |     | -133 205 kr                  | -313 894 kr                  |
|                                       |     | <u>-375 673 kr</u>           | <u>-1 000 362 kr</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> |     | <b><u>-14 118 040 kr</u></b> | <b><u>-14 828 093 kr</u></b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>             |     |                              |                              |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>            |     | Inga                         | Inga                         |

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen har ej betalat ut några löner, då det ej funnits några anställda.

#### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Hyresintäkter lägenheter

Hyresintäkter lokaler moms fria

Årsavgifter

| 2 010 kr     | 2 009 kr     |
|--------------|--------------|
| 0 kr         | 76 483 kr    |
| 75 159 kr    | 0 kr         |
| 1 929 213 kr | 1 928 221 kr |
| 2 004 372 kr | 2 004 704 kr |

#### Övriga intäkter och debiterade avgifter

Övriga debiterade avgifter

Kabel TV debitering

Övriga avgifter

|           |          |
|-----------|----------|
| 2 700 kr  | 0 kr     |
| 41 511 kr | 0 kr     |
| 16 908 kr | 5 896 kr |
| 61 119 kr | 5 896 kr |

#### Not 2 Fastighetsskötsel

Extern tillsyn o besiktning

Gångbanerrenhållning

|           |           |
|-----------|-----------|
| 3 070 kr  | 10 278 kr |
| 15 116 kr | 0 kr      |
| 18 186 kr | 10 278 kr |

#### Not 3 Driftskostnader

Elkostnad

Värmekostnad

Vatten och avlopp

Soptömning

Fastig. försäkringspremie

KabelTV / Bredband, internet

Övriga fastighetskostnader

Fastighetsskatt

Förbrukningsmaterial

9

|            |            |
|------------|------------|
| 69 141 kr  | 42 280 kr  |
| 369 679 kr | 324 622 kr |
| 51 591 kr  | 46 439 kr  |
| 47 843 kr  | 50 078 kr  |
| 46 526 kr  | 29 816 kr  |
| 45 582 kr  | 45 176 kr  |
| 28 448 kr  | 0 kr       |
| 50 653 kr  | 51 420 kr  |
| 1 262 kr   | 0 kr       |
| 710 725 kr | 589 831 kr |

#### Not 4 Underhållskostnader

Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin

Rep. Va, sanitet

Rep. värme

Rep. ventilation

Rep. El

Underhåll av lås

Rep. Tak, hängrännor m.m.

Övriga trädgårdskostnader

Underhåll övrigt

|            |            |
|------------|------------|
| 5 956 kr   | 3 531 kr   |
| 14 181 kr  | 0 kr       |
| 0 kr       | 6 643 kr   |
| 3 363 kr   | 0 kr       |
| 0 kr       | 6 015 kr   |
| 8 610 kr   | 0 kr       |
| 57 000 kr  | 0 kr       |
| 3 752 kr   | 11 789 kr  |
| 48 599 kr  | 119 748 kr |
| 141 461 kr | 147 726 kr |

#### Not 5 Externa rörelsekostnader

|                                | 2010              | 2009             |
|--------------------------------|-------------------|------------------|
| Hyra av inventarier och verkty | 1 162 kr          | 0 kr             |
| Förvaltningskostnader övrigt   | 6 554 kr          | 0 kr             |
| Revisionsarvoden externa       | 8 400 kr          | 0 kr             |
| Kostnad möten/stämma           | 16 013 kr         | 0 kr             |
| Förvaltningskostnad            | 58 625 kr         | 44 255 kr        |
| Konsultarvoden                 | 35 625 kr         | 0 kr             |
| Bankkostnader                  | 359 kr            | 0 kr             |
|                                | <u>126 738 kr</u> | <u>44 255 kr</u> |

#### Not 6 Personalkostnader

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Löner till kollektivanställda | 27 600 kr        | 41 400 kr        |
| Sociala avgifter              | 245 kr           | 0 kr             |
| Grupplivförsäkringspremier    | 1 267 kr         | 1 334 kr         |
|                               | <u>29 112 kr</u> | <u>42 734 kr</u> |

#### Not 7 Anläggningstillgångar

##### Byggnad

|                                          |                   |                   |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 272 000 kr        | 272 000 kr        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>272 000 kr</u> | <u>272 000 kr</u> |
| Årets avskrivningar                      | -4 080 kr         | 0 kr              |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | <u>-4 080 kr</u>  | <u>0 kr</u>       |
| Avskrivning sker med                     | 1,50%             |                   |

##### Fastighetsförbättringar 10-års

|                                                |                     |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                     | 1 144 501 kr        | 1 144 501 kr        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden       | <u>1 144 501 kr</u> | <u>1 144 501 kr</u> |
| Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar | -114 451 kr         | 0 kr                |
| Årets avskrivningar                            | -114 450 kr         | -114 451 kr         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar            | <u>-228 901 kr</u>  | <u>-114 451 kr</u>  |
| Avskrivning sker med                           | 10,00%              |                     |

##### Fastighetsförbättringar 5-års

|                                                |                      |                      |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                     | 16 361 456 kr        | 16 361 456 kr        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden       | <u>16 361 456 kr</u> | <u>16 361 456 kr</u> |
| Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar | -3 713 541 kr        | -3 304 504 kr        |
| Årets avskrivningar                            | -409 036 kr          | -409 037 kr          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar            | <u>-4 122 577 kr</u> | <u>-3 713 541 kr</u> |
| Avskrivning sker med                           | 20,00%               |                      |

#### Totalt byggnader och mark

13 422 399 kr      13 949 965 kr

#### Fastighetsbeteckning

#### Foten 8, Sparken 2

#### Fastigheten består av

| Antal lägenheter | Boyta    | Antal lokaler | Lokalyta |
|------------------|----------|---------------|----------|
| 35               | 2421 kvm | 2             | 92 kvm   |

|                        |            |           |                      |                      |
|------------------------|------------|-----------|----------------------|----------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | Bostadsdel | Foten 8   | 5 600 000 kr         | 5 400 000 kr         |
| Taxeringsvärde mark    | Bostadsdel | Foten 8   | 3 292 000 kr         | 3 057 000 kr         |
| Taxeringsvärde byggnad | Lokaldel   | Foten 8   | 199 000 kr           | 285 000 kr           |
| Taxeringsvärde byggnad | Bostadsdel | Sparken 2 | 12 600 000 kr        | 12 400 000 kr        |
| Taxeringsvärde mark    | Bostadsdel | Sparken 2 | 5 200 000 kr         | 4 924 000 kr         |
| Taxeringsvärde byggnad | Lokaldel   | Sparken 2 | 305 000 kr           | 405 000 kr           |
| Summa                  |            |           | <u>27 196 000 kr</u> | <u>26 471 000 kr</u> |

### Fastighetsförbättringar 5-års

|                                                | 2010             | 2009             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                     | 269 063 kr       | 239 563 kr       |
| Nyanskaffning                                  | 85 150 kr        | 29 500 kr        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden       | 354 213 kr       | 269 063 kr       |
| Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar | -235 664 kr      | -225 864 kr      |
| Årets avskrivningar                            | -33 399 kr       | -9 800 kr        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar            | -269 063 kr      | -235 664 kr      |
| <b>Totalt inventarier</b>                      | <b>85 150 kr</b> | <b>33 399 kr</b> |

### Not 8 Inteckningslån

|                      | Räntesats | Villkorsändringsdag |               |               |
|----------------------|-----------|---------------------|---------------|---------------|
| Stadshypotek         | 3,93%     | 2013-12-01          | 901 125 kr    | 901 125 kr    |
| Stadshypotek         | 3,93%     | 2013-12-01          | 367 125 kr    | 367 125 kr    |
| Stadshypotek         | 3,71%     | 2011-10-30          | 3 833 958 kr  | 3 833 958 kr  |
| Stadshypotek         | 1,92%     | Rörligt             | 1 050 000 kr  | 1 200 000 kr  |
| Stadshypotek         | 5,79%     | 2013-09-01          | 3 500 000 kr  | 3 500 000 kr  |
| Stadshypotek         | 2,03%     | Rörligt             | 2 000 207 kr  | 2 000 000 kr  |
|                      |           |                     | 11 652 415 kr | 11 802 208 kr |
| Nästa års amortering |           |                     |               | 333 000 kr    |
| Totalt lån           |           |                     |               | 12 135 208 kr |

### Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Not 10 Förändring av eget kapital

|                                                                                             | Bundet<br>Insatser | Bundet<br>Upplåtelse-<br>avgifter | Bundet<br>Yttre<br>fond | Fritt<br>Balanserat<br>resultat | Fritt<br>Årets<br>resultat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>                                                              | 111 000 kr         | 977 644 kr                        | -687 714 kr             | -111 424 kr                     | 137 741 kr                 |
| Överföring<br>enligt stämmobeslut                                                           |                    |                                   | 0 kr                    | 137 741 kr                      | -137 741 kr                |
| Återföring från yttre fond för<br>att täcka årets underhållskostn.<br>(enligt stämmobeslut) |                    |                                   | 0 kr                    | 0 kr                            |                            |
| Övriga dispositioner                                                                        |                    |                                   |                         |                                 | 28 428 kr                  |
| Årets resultat                                                                              |                    |                                   |                         |                                 |                            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                                                              | 111 000 kr         | 977 644 kr                        | -687 714 kr             | 26 317 kr                       | 28 428 kr                  |

Malmö den / 2011

Annie Assarsson

Jaana Walberg

Ebba Norelius

Johanna Bank

Johan Karlberg

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den / 2011

Göran Persson, Skånestaden

Per Andersson

Kostnadsfördelning aktuellt år.

