

# **Årsredovisning 2012**

Brf. Framtid i Lund

3

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf. Framtid i Lund får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2012-01-01 - 2012-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelse och revisor

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Annie Assarsson	Ordförande	2012-01-01 - 2012-12-31
Ebba Norelius	Sekreterare	2012-01-01 - 2012-04-29
Helen Frithiof Karlberg	Sekreterare	2012-04-29 - 2012-12-31
Jaana Walberg	Kassör	2012-01-01 - 2012-04-29
Charlotta Bateld	Kassör	2012-04-29 - 2012-12-31
Johanna Bank	Ledamot	2012-01-01 - 2012-12-31
Pernilla Ståhl	Ledamot	2012-01-01 - 2012-12-31

##### Suppleanter

Ulf Håkanson		2012-01-01 - 2012-04-29
Johan Karlberg		2012-01-01 - 2012-04-29
Sabina Kleväng		2012-04-29 - 2012-12-31
Ebba Norelius		2012-04-29 - 2012-09-20
Mikaela Edmark		2012-10-14 - 2012-12-31
Jukka Värelä		2012-10-14 - 2012-12-31

##### Revisorer

Thomas Anvelid, Ernst & Young		2012-04-29 - 2012-12-31
Göran Persson, Skånestaden		2012-01-01 - 2012-04-29
Per Andersson	Intern revisor	2012-01-01 - 2012-04-29

##### Valberedning

Fenja Due-Boje  
Maria Sundkvist  
Henrik Hofvendahl

##### Överlåtelse

Av föreningens 35 lägenheter har under året 5 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. Vår ekonomiska plan är från 19 jan 1987, varefter några smärre uppdateringar av ytor och andelstal har gjorts.

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).

##### 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.

4

RB  
AM  
Ant

#### Underhåll och teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi av styrelsen och har under året utförts löpande till- och översyn av fastigheterna. År 2010 gjordes en femårig underhållsplan för det planerade underhållet av föreningens fastigheter. Underhållsplanen ligger till grund för föreningens budget. Vår hustomte Ingemar Alexandersson har (som vanligt) förtjänstfullt skött det löpande underhållet av fastigheter och inventarier.

#### Obligatoriska besiktningar

**Energibesiktning** gjordes i bägge husen under år 2008.

**OVK** (Obligatorisk VentilationsKontroll) gjordes både på Blåkulla och Tolvmanna år 2011.

**Sotning** utfördes i samband med OVK år 2011

**Brandskyddskontroll** gjordes i samband med sotningen år 2011.

**Besiktning av värmeväxlare** gjordes av Kraftringen hösten 2012.

#### Försäkringar

Våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos **Moderna försäkringar** via SBCs medlemsförsäkring.

Utöver fullvärdesgaranti för fastigheterna omfattar försäkringen maskiner och inventarier,

skadeståndsgaranti, allrisktillägg för bostadsrättsförening (inklusive styrelseansvar) samt

skadedjursförsäkring (**via Nomor AB**) med s k fullservicetillägg och husbocksförsäkring.

Dessutom ingår **bostadsrättstillägg** som ersätter tillägget i medlemmarnas hemförsäkring.

För hustomte och ideellt arbete inom föreningen finns en **olycksfallsförsäkring** hos **IF Försäkring**.

#### Verksamheten 2012

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2012.

Extrastämma hölls den 14 oktober 2012

Nya ordningsregler godkändes den 12/05/12.

Föreningen bytte från Sparbanken Öresund till Handelsbanken i december.

Styrelsearvode har utgått i form av två gemensamma middagar dit även hustomten,

valberedning och medlemmar från föreningens olika arbetsgrupper bjöds in.

#### Större underhåll/ reparationer under 2012

- Lagning av en mindre spricka i väggen inne i lägenhet A110, en i styrelserummet och en i bastun. Sprickorna uppkom troligen i samband med sprickan i fasaden som lagades år 2011
- Uppstyvning av bjälklag i golvet på första våningen i trappuppgången på Idrottsgatan 9B.  
Renovering av trappuppgångarna har skett successivt under hösten, med prioriteringsordning i hur dåligt skick de
- var. Även tillhörande ytterdörrar utåt gatan har renoverats. De resterande trappuppgångarna och ytterdörrarna kommer att renoveras under våren 2013.
- Planket har lagats på Tolvmannas innergård och det kommer att målas under våren 2013.
- Putsen på grundsocklar (på båda innergårdarna) har blästrats av, sprickorna har lagats och sedan har ett nytt ytskikt putsat på.

8

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB", "AK", and "ANT".



Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	År	Planerad åtgärd	År
Vattenstammar	Byttes	86-87		
Avloppsstammar	Byttes	86-87		
El	Byttes	86-87		
Tak	Byttes	86-87		
Fönster	Byttes	2008-2009	Byta återstående gamla fönster främst på Blåkulla.	2013
Fasad	Lagning av två sprickor och drånering	2011	Byta fog på fasaden för Møllegatan-Rådmansgatan	2013
Balkong	Renoverad	86-87		
Värme	Byttes	86-87		
Altan	Renoverad	2005		
Gård	Satt upp tre cykelställ på Tolvmannas innergård.	2011		

Föreningen har en aktuell femårsbudget och underhållsplan, v.g. se hemsidan: [www.framtidilund.se](http://www.framtidilund.se)

Planer för 2013 avseende större underhåll samt årsavgifter

- Omfogning av tegelfasad och grundsockel på Rådmansgatan-Møllegatan under våren 2013.
- Byta de återstående fönstren som inte byttes år 2008-09, d.v.s. de flesta fönster på Blåkulla samt 5 stycken på Tolvmanna. Offerter håller på att tas in.
- Målning av grundsockeln på båda innergårdarna till sommaren (tidigast).
- Målning av källarefönsterna på båda fastigheterna
- Renovera återstående trappuppgångar som inte har renoverats under år 2012 samt tillhörande ytterdörrar utåt gatan. Färre än hälften är kvar.
- Öppna upp de ventiler i fastigheterna som är igensatta och därmed hindrar fullgott självdrag enligt OVK-besiktningen. Detta kommer att ske under våren år 2013.
- Budgeterad avgiftshöjning på 2% den 130101.

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen i arbetet med föreningens ekonomiska förvaltning.

Nyckeltal

År	Avgifter/ kvm	Beläning/kvm	Underhållsfond/kvm
2009	774 kr	4 872 kr	276 kr
2010	774 kr	4 678 kr	356 kr
2011	775 kr	4 544 kr	381 kr
2012	791 kr	4 395 kr	313 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-186 833 kr
Årets resultat	-122 374 kr
Att disponera	-309 207 kr

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

Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:

Resterande att balansera i ny räkning.

-81 588 kr
230 000 kr
-160 795 kr

4  
HP  
CGR  
AnA

## Resultaträkning

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
	<i>Not</i>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	2 012 501 kr	1 961 986 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter	1	58 548 kr	55 699 kr
		<hr/>	<hr/>
		2 071 049 kr	2 017 685 kr
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-19 793 kr	-35 912 kr
Driftkostnader	3	-779 352 kr	-695 819 kr
Underhållskostnader	4	-549 720 kr	-432 261 kr
Externa rörelsekostnader	5	-125 641 kr	-166 069 kr
Personalkostnader	6	-31 269 kr	-28 868 kr
		<hr/>	<hr/>
		-1 505 775 kr	-1 358 929 kr
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>565 274 kr</b>	<b>658 756 kr</b>
Avskrivningar	7	-210 839 kr	-544 597 kr
		<hr/>	<hr/>
		-210 839 kr	-544 597 kr
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>354 435 kr</b>	<b>114 159 kr</b>
Ränteintäkter		330 kr	7 792 kr
Räntekostnader		-477 139 kr	-494 669 kr
		<hr/>	<hr/>
		-476 809 kr	-486 877 kr
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-122 374 kr</b>	<b>-372 718 kr</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-122 374 kr</b>	<b>-372 718 kr</b>

8

*Handwritten signatures and initials:*  
HP  
AKZ  
Ant

## Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	7		
Byggnader och mark		12 990 647 kr	263 840 kr
Fastighetsförbättringar		0 kr	12 920 616 kr
Maskiner och inventarier		51 090 kr	68 120 kr
		<u>13 041 737 kr</u>	<u>13 252 576 kr</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 041 737 kr</b>	<b>13 252 576 kr</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Insats SBC		2 800 kr	2 800 kr
Skattekonto		0 kr	172 kr
Interimsfordringar		27 365 kr	38 582 kr
		<u>30 165 kr</u>	<u>41 554 kr</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>297 488 kr</b>	<b>372 560 kr</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>327 653 kr</b>	<b>414 114 kr</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>13 369 390 kr</u></b>	<b><u>13 666 690 kr</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		-111 000 kr	-111 000 kr
Upplåtelseavgifter		-1 273 644 kr	-1 273 644 kr
Yttre fondavsättning		-779 422 kr	-947 834 kr
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		186 833 kr	-17 473 kr
Årets resultat		122 374 kr	372 718 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-1 854 859 kr</u>	<u>-1 977 233 kr</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	-10 577 627 kr	-10 948 691 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>-10 577 627 kr</u>	<u>-10 948 691 kr</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfr. del av långfr. skulder		-371 000 kr	-371 000 kr
Leverantörsskulder		-286 244 kr	-25 097 kr
Skatteskulder		-2 014 kr	0 kr
Personalens källskatt		0 kr	-920 kr
Upplupna utgiftsräntor		-47 965 kr	-58 900 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-97 119 kr	-162 476 kr
Övriga interimsskulder		-132 562 kr	-122 373 kr
		<u>-936 904 kr</u>	<u>-740 766 kr</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>-13 369 390 kr</u></b>	<b><u>-13 666 690 kr</u></b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		15 793 000 kr	15 793 000 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HP", "CSB", and "ANA".



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u></b>		
Hyresintäkter lokaler	42 248 kr	31 932 kr
Årsavgifter	1 970 253 kr	1 930 054 kr
	<u>2 012 501 kr</u>	<u>1 961 986 kr</u>
<b><u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u></b>		
Övriga debiterade avgifter	4 300 kr	7 200 kr
Kabel TV debitering	42 420 kr	42 117 kr
Övriga avgifter	11 828 kr	6 382 kr
	<u>58 548 kr</u>	<u>55 699 kr</u>
<b><u>Not 2 Fastighetsskötsel</u></b>		
Städning	0 kr	2 500 kr
Sotning	7 717 kr	18 723 kr
Extern tillsyn o besiktning	5 855 kr	0 kr
Gångbanerrenhållning	6 221 kr	14 689 kr
	<u>19 793 kr</u>	<u>35 912 kr</u>
<b><u>Not 3 Driftskostnader</u></b>		
Elkostnad	87 700 kr	75 974 kr
Värmekostnad	365 718 kr	352 969 kr
Vatten och avlopp	52 109 kr	65 150 kr
Soptömning	54 682 kr	44 860 kr
Fastig. försäkringspremie	55 962 kr	29 384 kr
Kabel-TV / Bredband, internet	49 095 kr	47 819 kr
Övriga fastighetskostnader	4 500 kr	2 539 kr
Fastighetsskatt	52 815 kr	50 610 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	0 kr	21 237 kr
Förbrukningsmaterial	56 772 kr	5 277 kr
	<u>779 352 kr</u>	<u>695 819 kr</u>
<b><u>Not 4 Underhållskostnader</u></b>		
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	14 321 kr	8 378 kr
Underhåll av trapphus	128 160 kr	19 022 kr
Underhåll av dörrar/portar	1 160 kr	0 kr
Rep. Va, sanitet	1 500 kr	1 313 kr
Rep. ventilation	2 400 kr	1 675 kr
Rep. El	3 559 kr	7 162 kr
Underhåll av lås	6 328 kr	12 810 kr
Rep. Tak, hängrännor m.m.	13 341 kr	0 kr
Rep. fasad	229 950 kr	1 006 kr
Rep. fönster	5 896 kr	525 kr
Övriga trädgårdskostnader	3 818 kr	3 569 kr
Underhåll övrigt	139 287 kr	376 801 kr
	<u>549 720 kr</u>	<u>432 261 kr</u>

**Not 5 Externa rörelsekostnader**

	2012	2011
Hyra av inventarier och verktyg	0 kr	2 844 kr
Personbilskostnader	2 914 kr	0 kr
Resekostnader (gruppkonto)	0 kr	67 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	137 kr	231 kr
Förvaltningskostnader övrigt	19 980 kr	27 588 kr
Revisionsarvoden externa	14 203 kr	14 078 kr
Kostnad möten/stämma	28 096 kr	25 319 kr
Förvaltningskostnad	46 692 kr	34 602 kr
Konsultarvoden	0 kr	48 813 kr
Övriga externa kostnader	7 174 kr	0 kr
Inkasso- / Kravavgifter	56 kr	0 kr
Bankkostnader	1 609 kr	7 747 kr
Föreningsavgifter	4 780 kr	4 780 kr
	125 641 kr	166 069 kr

**Not 6 Personalkostnader**

Löner	29 900 kr	27 600 kr
Grupplivförsäkringspremier	1 369 kr	1 268 kr
	31 269 kr	28 868 kr

**Not 7 Anläggningstillgångar**

**Byggnad**

Ingående anskaffningsvärde	272 000 kr	272 000 kr
Årets anskaffning (omföring förbättringar)	12 920 616 kr	0 kr
Uppboking mark	-272 000 kr	0 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 920 616 kr	272 000 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-8 160 kr	-4 080 kr
Årets avskrivningar	-193 809 kr	-4 080 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-201 969 kr	-8 160 kr

Avskrivning sker med 1,50%

**Fastighetsförbättringar 20-års**

Ingående anskaffningsvärde	289 625 kr	0 kr
Årets anskaffning (omfört till byggnad)	-289 625 kr	289 625 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0 kr	289 625 kr

**Fastighetsförbättringar 10-års**

Ingående anskaffningsvärde	1 144 501 kr	1 144 501 kr
Årets anskaffning (omfört till byggnad)	-801 149 kr	0 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 352 kr	1 144 501 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-343 352 kr	-228 901 kr
Årets avskrivningar	0 kr	-114 450 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-343 352 kr	-343 352 kr

**Fastighetsförbättringar 40-års**

Ingående anskaffningsvärde	16 361 456 kr	16 361 456 kr
Årets anskaffning (omfört till byggnad)	-11 829 842 kr	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 531 613 kr	16 361 456 kr

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-4 531 613 kr	-4 122 577 kr
Årets avskrivningar	0 kr	-409 036 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 531 613 kr	-4 531 613 kr

**Mark**

Ingående anskaffningsvärde	0 kr	0 kr
Årets anskaffning (omfört från byggnad)	272 000 kr	0 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 000 kr	0 kr

**Totalt byggnader och mark**

**12 990 647 kr**      **13 184 456 kr**



**Fastighetsbeteckning** Foten 8, Sparken 2  
**Fastigheten består av**

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
35	2491 kvm	1	38 kvm
Taxeringsvärde byggnad		Bostadsdel	Foten 8
Taxeringsvärde mark		Bostadsdel	Foten 8
Taxeringsvärde byggnad		Lokaldel	Foten 8
Taxeringsvärde byggnad		Bostadsdel	Sparken 2
Taxeringsvärde mark		Bostadsdel	Sparken 2
Taxeringsvärde byggnad		Lokaldel	Sparken 2
Summa			

2012	2011
5 600 000 kr	5 600 000 kr
3 292 000 kr	3 292 000 kr
199 000 kr	199 000 kr
12 600 000 kr	12 600 000 kr
5 200 000 kr	5 200 000 kr
305 000 kr	305 000 kr
<b>27 196 000 kr</b>	<b>27 196 000 kr</b>

**Fastighetsförbättringar 5-års**

Ingående anskaffningsvärde  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

354 213 kr	354 213 kr
354 213 kr	354 213 kr

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar  
Årets avskrivningar  
Utgående ackumulerade avskrivningar

-286 093 kr	-269 063 kr
-17 030 kr	-17 030 kr
<b>-303 123 kr</b>	<b>-286 093 kr</b>

**Totalt inventarier**

**51 090 kr**                      **68 120 kr**

**Not 8 Inteckningslån**

**Räntesats**                      **Villkorsändringsdag**

Stadshypotek	3,93%	Rörligt
Stadshypotek	3,93%	Rörligt
Stadshypotek	2,61%	Rörligt
Stadshypotek	3,10%	Rörligt
Stadshypotek	5,79%	2013-09-01
Stadshypotek	3,05%	Rörligt

712 125 kr	806 625 kr
290 125 kr	328 625 kr
3 795 618 kr	3 833 958 kr
1 050 000 kr	1 050 000 kr
3 500 000 kr	3 500 000 kr
1 600 759 kr	1 800 483 kr
<b>10 948 627 kr</b>	<b>11 319 691 kr</b>
-371 000 kr	-371 000 kr
<b>10 577 627 kr</b>	<b>10 948 691 kr</b>

Nästa års amortering  
Totalt lån

**Not 9 Försäkring**

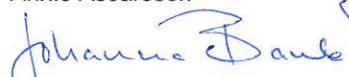
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar.

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	111 000 kr	1 273 644 kr	947 834 kr	17 473 kr	-372 718 kr
Inbetalt under året					
Överföring enligt stämmobeslut			81 588 kr	-454 306 kr	372 718 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostnad. (enligt stämmobeslut)			-250 000 kr	250 000 kr	
Årets resultat					-122 374 kr
<b>Belopp vid årets utgång</b>	111 000 kr	1 273 644 kr	779 422 kr	-186 833 kr	-122 374 kr

Lund den 29/4 2013

  
Annie Assarsson

  
Johanna Bank


  
Helen Frithiof Karlberg

  
Pernilla Ståhl

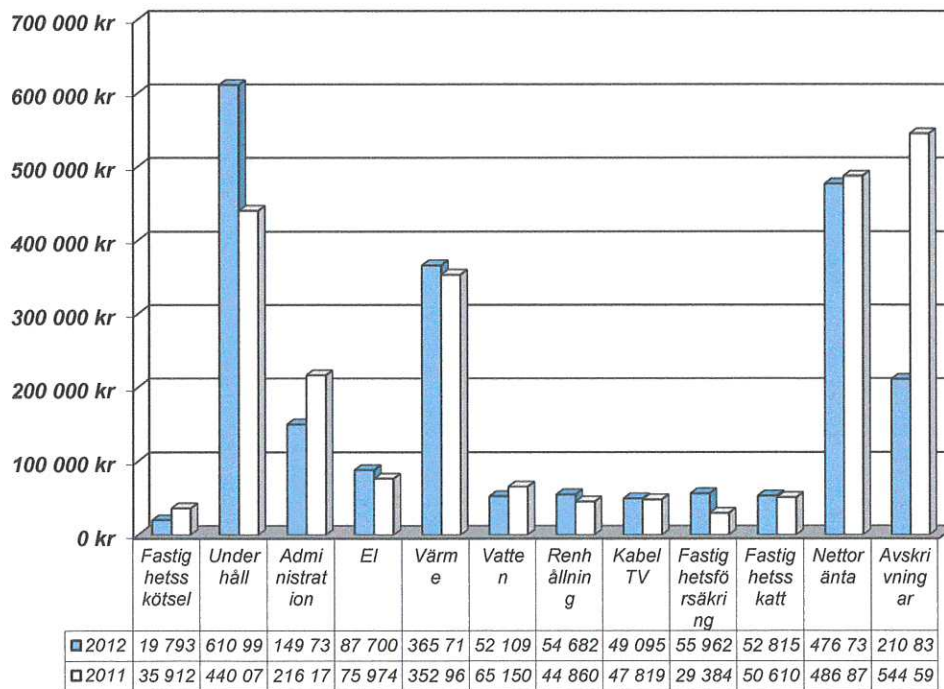
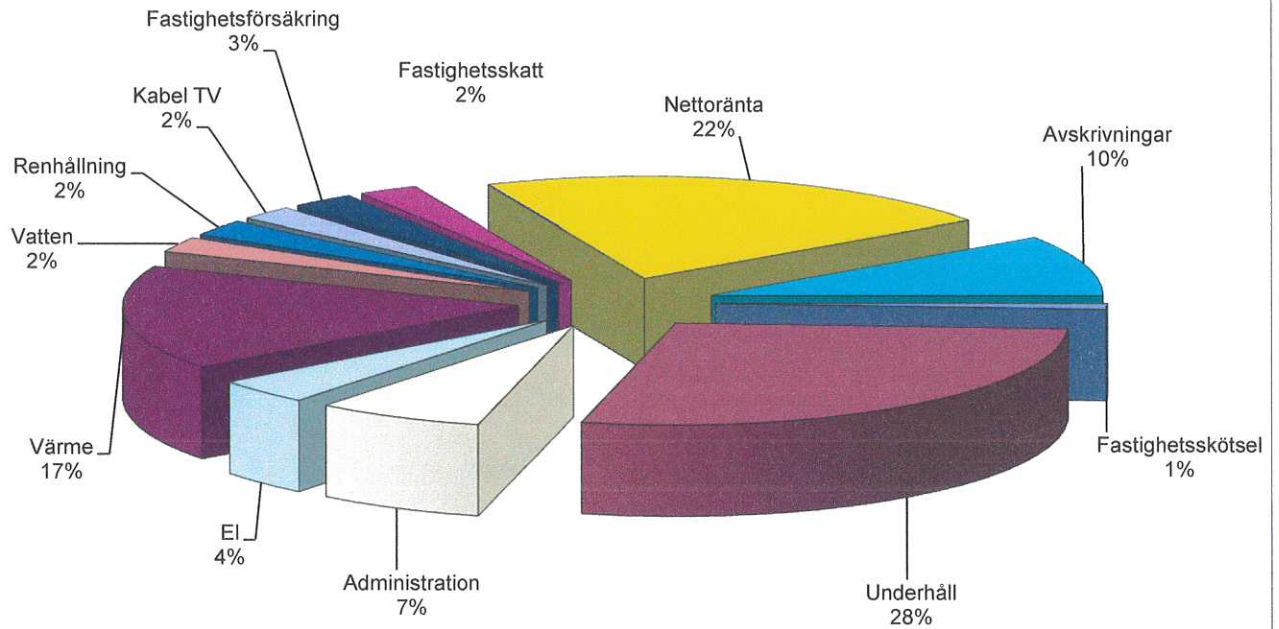
  
Charlotta Bateid

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 26/4 2013

  
Thomas Anvelid, Ernst & Young

## Kostnadsfördelning 2012



*Handwritten signatures and initials:*  
B. Ant  
CAF



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Framtid i Lund org.nr 745000-0638

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Framtid i Lund för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Framtid i Lund för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

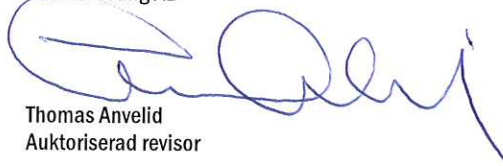
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 26 april 2013

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

## **Förklaringar från A-O**

### **Anläggningstillgångar**

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Ansvarsförbindelser**

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna. Borgensförbindelser är ett exempel på ett sådant åtagande.

### **Avskrivning byggnader**

Fördelning på flera år av anskaffningsvärdet på en anläggningstillgång så att detta i sin helhet inte belastar ett enda års resultat. Avskrivningstiden baseras på anläggningstillgångens livslängd och nyttjande. Avskrivning kan ske efter annuitets-metoden eller som rak avskrivning.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### **Bränsletillägg**

Om uppvärmningen inte ingår i årsavgiften, är detta en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Tillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### **Fond för inre underhåll**

I de fall styrelsen inte beslutat annat skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.

Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad.

Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavarens fondbelopp lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar ska årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen i regel måste betala inom ett år.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna motsvara eller är större än de kortfristiga skulderna anses likviditeten god.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

### **Omsättningstillgångar**

Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter.

### **Räntebidrag**

Ett statligt bidrag som minskar föreningens räntekostnader på lån på exempelvis ombyggnader.

### **Soliditet**

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens rep.fond i förhållande till skulderna.

### **Specialutlåning**

Konto för likvida medel som ger högre ränta än kassakontot tack vare att utlåning kan ske på längre sikt.

### **Ställda panter**

**Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.**

### **Årsavgift**

Föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel som används till de löpande kostnaderna och stadgeenliga avsättningarna.

Månadsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs månadsvis i förskott.

## ANSVAR

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som föreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.

◆ = Brf's ansvar    ○ = Brh's ansvar

BYGGDEL	VEMS ANSVAR?	ANMÄRKNING
<b>Väggar i lägenheten</b>		
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	◆	
Icke bärande vägg	○	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	Insidan av avskiljande och bärande vägg, t.ex. tapet och puts, inkl. fuktisolerande skikt i våtrum
<b>Golv</b>		
Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	T.ex. golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl. underliggande sand
<b>Innertak i lägenheten</b>		
innertak inklusive underliggande behandling som krävs för anbringande av ytskiktet	○	T.ex. puts och stuckatur
<b>Dörrar</b>		
Ytbehandling utsida ytterdörr	◆	Balkongdörr, se särskild rubrik
Ytterdörr inkl. ytbehandling insida, lister, foder, karm, lås inkl. nycklar, handtag, ringklocka m.m.	○	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas
Innerdörr	○	
<b>Fönster och fönsterdörr</b>		
Karm och båge	◆	
Yttre målning	◆	
Glas, spröjs, kitt	○	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m.	○	
Inre målning samt målning mellan bågarna	○	
<b>VVS-artiklar m.m.</b>		
Avloppsledning med golvbrunn	◆	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, brh svarar för rensning av golvbrunn
Klämring	○	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, dusch-kabin och duschslang. WC-stol	○	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, tvättbänk	○	
Kall- och varmvattenledning inkl. armatur	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
<b>Ventilation och värme</b>		
Ventilationskanaler samt köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	◆	Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon	○	
Utluftsdon, springventil	○	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa	○	
Vattenradiatorer, värmeledning, ventil, termostat	◆	Målning svarar bostadsrättshavaren för
Elektrisk golvvärme, handdukstork	○	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med

BYGGDEL	VEMS ANSVAR?	ANMÄRKNING
<b>Köksutrustning</b>		
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn	○	
<b>El-artiklar</b>		
Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	○	
Byte av säkring	○	
<b>Förråd, gemensamma utrymmen m.m.</b>		
Gemensamma utrymmen	◆	
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten
Garage upplåtet med bostadsrätt	○	
<b>Mark, uteplats m.m.</b>		
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	◆	
Underhåll av mark upplåten med bostadsrätt	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
<b>Snöskottning och renhållning</b>		
Snöskottning och renhållning	○	
Avrinning av dagvatten från takterrass	○	
<b>Balkong och altan</b>		
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	◆	
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront	○	Utföres enligt föreningens instruktioner
Glas på inglasad balkong/altan	○	
<b>Övrigt</b>		
Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn	○	
Rensning av rökgång för öppen spis m.m. som föreningen försett lägenheten med	◆	
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister	○	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning	○	
Torkställning i badrum	○	
Invändig trappa i lägenheten	○	Även invändig steg till vind
Anordning för informationsöverföring	○	
Brandvarnare	○	

\* Brf=bostadsrättsförening, Brh=bostadsrättshavare