

Årsredovisning
för
Brf Mårtens Hus i Lund
769600-8304
Räkenskapsåret
2007

Adress: Kollegievägen 58, 224 73 Lund

MS

Styrelsen för Brf Mårtens Hus i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999 och nuvarande stadgar registrerades 2004-02-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningen fastighet har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lund Kristendomen 1	1998	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Sveland. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är gaspanna i varje lägenhet.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 29 flerbostadshus i 1-2 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 188 kvadratmeter, varav 9 188 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
44	36	25	2

I fastigheten finns även en gemensamhetslokal inrättad med kontor och lokal med kök för uthyrning till medlemmarna.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2013.

Större underhåll som skall utföras/utförts under 2006-2008:

Renovering av 13 st trappuppgångar.

Målning av trä och plåt på samtliga hus och garage.

Förvaltning

Föreningen har under 2007 utfört följande i egen regi:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av:

- Besöksparkering Euro Park Svenska AB
- El, gas och vatten Lunds energi
- Underhåll gaspannor Gaseres AB i Svedala
- Kabelteve Com Hem
- Bredband 100 MB/s Bredbandsbolaget
- Fastighetsskötsel Göran Gängefors (kommer att skötas av HSB Skåne under 2008)
- Underhåll ventilation VFS Ventservice AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 107 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 13 överlåtits.

Föreningens policy för andrahansuthyrning är:

Andrahansuthyrning godkänns om bostadsrättsinnehavaren p.g.a. arbete, studier eller familjeskäl måste vistas på annan ort under en viss avgränsad tidsperiod. Styrelsen måste ha besked om vem som hyr lägenheten och till vilken avgift.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut med 500 kr respektive 200 kr. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingemar Lindberg	ledamot
Rolf Karlsson	ledamot
Kim Lantz	ledamot
Per Igglund	ledamot
Mikael Granqvist	ledamot

Déspina Asimakidis	suppleant
Karin Behrens	suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Under året har styrelseledamoten Mikael Granqvist flyttat.

Revisorer

Bo Widerstrand	ordinarie extern KPMG
Anders Pålsson	ordinarie föreningsrevisor
Göran Serin	suppleant föreningsrevisor

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Björn Wahlström och Lars Björk.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2007.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Hjärups Måleri utförde målningarbeten på ett antal av tvåvåningshusen. Målningarbetena följer en treårsplan, där 2006 var första året och 2008 det sista.

Resterande 6 trappuppgångar har renoverats under 2007 av A & O Bygg.

Skötselavtalet med Göran Gångefors sades upp för att upphöra 2007-12-31 och nytt skötselavtal slöts med HSB Mellersta Skåne för år 2007. Avtalet är treårigt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten.

Målningsarbeten kommer att fortsätta och beräknas slutföras under 2008.

HSB kommer att göra en uppfräschning av områdets planteringar och rabatter.

Föreningens ekonomi.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 32 745 480 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningens överlikviditet är placerat i värdepapper, med låg till medelhög risk med ett belopp om 4 556 235 kr. Dessutom är 2 300 000 kr placerat i 30 dagars räntepapper.

Föreningens lån är upptagna i SEB och är på totalt 59 200 000 kr. Av de fyra lånen, är 30 000 000 kr rörligt och 29 200 000 kr är bundet i en s.k. ränteswap. Räntan på den rörliga delen är f.n. 4,49 % och ränteswapen 3,52 % (den 19 mars 2008). Amortering sker med 600 000 om året under 2008 och framåt.

Ingen höjning/sänkning av månadsavgiften är planerad under 2008. Dock kommer en diskussion att föras i styrelsen och med medlemmarna om en höjning av månadsavgiften under 2009 och några år framåt. Taxehöjningar och eventuella räntehöjningar gör att en höjning av avgiften på totalt 10-12 % utlagt under tre eller fyra år kan bli aktuellt.

Övrig information.

Expeditionen hålls öppen varje helgfri måndag mellan 19.00-19.30 och bemannas av någon ur styrelsen.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition/ Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	-715 090
ansamlad vinst/förlust före reservering/ianspråktagande	889
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-253 800
ianspråktagande av yttre reparationsfond	968 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att in ny räkning överförs 199

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2007-01-01	2006-01-01
		-2007-12-31	-2006-12-31
Nettoomsättning	1	4 892 603	4 889 842
Övriga rörelseintäkter		29 659	26 502
		4 922 262	4 916 344
Rörelsens kostnader			
Anslutningskostnader	2	-233 312	-250 114
Styrelseomkostnader	3	-72 436	-50 072
Reparationer och Underhåll	4	-1 321 461	-1 557 027
Övriga externa kostnader	5	-38 563	-64 783
Fastighetskostnader	6	-970 884	-1 094 962
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-943 861	-943 860
		-3 580 517	-3 960 818
Rörelseresultat		1 341 745	955 526
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		56 236	448 328
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 036	89 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 188 108	-1 636 643
Resultat efter finansiella poster		-715 091	-143 314
Årets resultat		-715 091	-143 314

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	56 134 350	57 072 792
Inventarier, verktyg och installationer	9	13 352	18 772
		56 147 702	57 091 564
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	4 556 236	3 500 000
Summa anläggningstillgångar		60 703 938	60 591 564
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		403	218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	117 630	152 332
		118 033	152 550
Kassa och bank		2 789 245	3 570 181
Summa omsättningstillgångar		2 907 278	3 722 731
Summa tillgångar		63 611 216	64 314 295

u19

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		10 400	10 400
Upplåtelseavgifter		3 295 800	3 295 800
Fond för yttre underhåll	13	1 621 144	1 729 344
		4 927 344	5 035 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-252 911	-217 798
Årets resultat		-715 091	-143 314
		-968 002	-361 112
Summa eget kapital		3 959 342	4 674 432
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		58 600 000	59 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 604	99 719
Aktuella skatteskulder		19 197	12 156
Övriga skulder		608 700	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	347 373	321 988
		1 051 874	439 863
Summa eget kapital och skulder		63 611 216	64 314 295
Ställda säkerheter	16		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		98 370 000	98 370 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Föreningens intäkter

	2007	2006
Månadsavgifter	4 634 028	4 634 267
Garage o parkeringar	258 575	255 575
Överl Pant Lokalhyra m.m.	29 659	26 502
	4 922 262	4 916 344

2 Anslutningskostnader

	2007	2006
Bredbandskostnader	115 184	136 058
Com Hem TV	118 129	114 056
	233 313	250 114

3 Styrelsekostnader

	2007	2006
Styrelsearvoden	51 000	31 000
Sociala avgifter arvoden	15 258	8 183
Styrelseomkostnader	6 178	10 888
	72 436	50 071

4 Reparationer och underhåll

	2007	2006
Underhåll gaspannor	125 574	133 783
Underhåll ventilation	9 956	18 267
Underhåll anläggningar	4 387	27 433
Underhåll hus	1 167 138	1 351 808
Underhåll markanläggning	13 781	23 529
Underhåll inventarier	0	2 207
Underhåll garage	625	0
Försäkringskador	6 439	0
	1 327 900	1 557 027

5 Övriga kostnader

	2007	2006
Café verksamhet	0	847
Fast telefoni	2 387	3 647
Mobiltelefon	300	315
Kontors Inventarier	0	5 090
Föreningsavgifter	0	6 610
Bevakning	0	5 191
Service Avgift	4 210	3 918
Förvaltningskostnader	8 725	23 415
Revisionskostnader	16 250	15 750
DDG-omkostnader	252	0
	32 124	64 783

6 Fastighetskostnader

	2007	2006
Vatten	160 269	165 184
Gas	10 171	6 524
El	49 818	38 973
Städning och renhållning	208 018	171 616
Fastighets skötsel	221 640	297 171
Vinter skötsel	10 992	16 965
Fastighetsskatt	245 600	307 000
Förbrukningsinventarier	0	9 220
Förbrukningsmaterial	8 821	26 753
Fastighets försäkring	55 556	55 556
	970 885	1 094 962

7 Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivningar anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,3 %
Bredband	10 %
Inventarier	20 %

UB

8 Byggnader och mark

	2007-12-31	2006-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 864 782	62 864 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 864 782	62 864 782
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 791 990	-4 853 550
Årets avskrivningar	-938 441	-938 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 730 431	-5 791 990
Utgående redovisat värde	56 134 351	57 072 792
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	19 400 000
	84 600 000	61 400 000

9 Inventarier, verktyg och installationer

	2007-12-31	2006-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	27 100	8 725
Inköp	0	18 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 100	27 100
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 328	-2 908
Årets avskrivningar enligt plan	-5 420	-5 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 748	-8 328
Utgående redovisat värde	13 352	18 772

10 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktieobligationer	Nominellt värde	Bokfört värde 2007-12-31	Verkl värde 2007-12-31	Bokfört värde 2006-12-31
SEB Hedge Fixed Income	1 000 000	1 000 000	1 043 080	1 000 000
SEB Portfölj	1 000 000	1 023 326	1 024 075	1 000 000
SEB Multihedge	1 000 000	1 032 909	1 027 884	0
Aktie Ansvar Graal	500 000	500 000	508 175	500 000
Catella Hedgefonder	500 000	500 000	517 194	500 000
Alpha Select	500 000	500 000	505 322	500 000
Summa långfristiga värdepapper	4 500 000	4 556 235	4 625 730	3 500 000

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Com Hem	30 904	29 512
Bredbandsbolaget	27 285	27 285
Gaseres	0	23 000
Real	0	4 385
Visma	1 906	1 875
Sveland	46 959	55 556
Lunds Energi (kredit)	0	2 903
SEB räntefordran	5 624	0
SEB feldebiterad ränta	4 952	0
	117 630	144 516

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 400	3 295 800	1 729 344	-217 798	-143 314
Ökning av insatskapital			253 800	-253 800	
Disposition av föregående års resultat:			-362 000	-143 314	143 314
Återförd underhålls fond				362 000	
Årets resultat					-715 091
Belopp vid årets utgång	10 400	3 295 800	1 621 144	-252 912	-715 091

13 Fond för yttre underhåll

	2007-12-31	2006-12-31
Vid årets början	1 729 344	1 545 144
Reservering enligt stadgar	253 800	184 200
Ianspråktagande av fond	-362 000	0
	1 621 144	1 729 344

14 Långfristiga skulder

	2007-12-31	2006-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Låneskulder	-56 200 000	-59 200 000

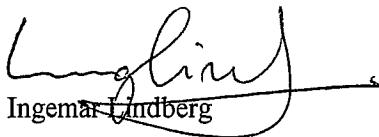
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Sociala avgifter	8 676	5 319
Räntekostnader	13 944	9 833
Revisionsarvode	15 000	15 000
El	7 611	7 689
Värme	1 200	1 113
Vatten	0	13 715
Renhållning	15 068	0
Underhåll	962	1 232
	62 461	53 901

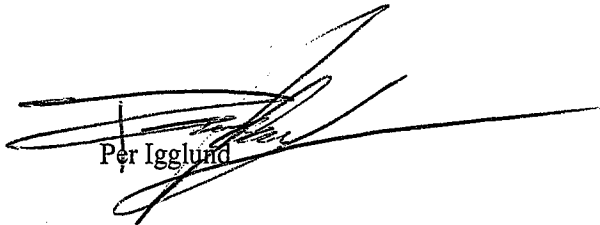
16 Ställda säkerheter

	2007-12-31	2006-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	98 370 000	98 370 000

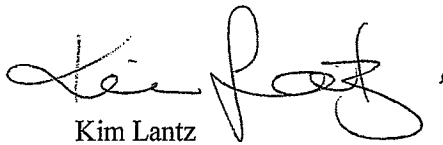
Lund den 15 april 2008


Ingemar Lindberg


Mikael Granqvist



Per Igglund

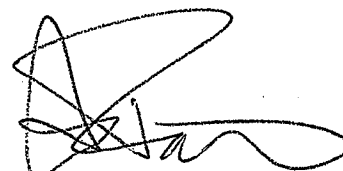

Rolf Karlsson


Kim Lantz

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den . 24/4 - 2008


Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor


Anders Pålsson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mårtens Hus i Lund

Org nr 769600-8304

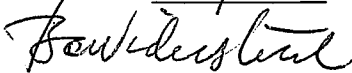
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Mårtens Hus i Lund för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 24/4 2008



Bo Widersrand
Auktoriserad revisor



Anders Pålsson
Förenings revisor

