

Årsredovisning
för
Brf Mårtens Hus i Lund
769600-8304
Räkenskapsåret
2008

Adress: Kollegievägen 58, 224 73 Lund

Styrelsen för Brf Mårtens Hus i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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.

Förvaltning

Föreningen har under 2008 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 (bytt till Bahnhof under hösten 2008)
- Fastighetsskötsel HSB Skåne
- Underhåll ventilation Sotningssväsendet i Lund AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 107 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 10 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 |
| Karin Behrens | ledamot |
| Anna Petrén | ledamot |
| Per Igglund | ledamot |
| Daniel Larsson | ledamot |
| Ulf Malmqvist | ledamot |

| | |
|----------------|-----------|
| Lisbeth Hansen | suppleant |
| Kurt Bengtsson | suppleant |

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Under året har styrelseledamoten Daniel Larsson flyttat.

Revisorer

| | |
|----------------|----------------------------|
| Bo Widerstrand | ordinarie extern KPMG |
| Jochum Ståltin | ordinarie föreningsrevisor |
| Anders Pålsson | suppleant föreningsrevisor |

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Inga Lill Boij, Tony Larsson och Lars Björk.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2008.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Hjärups Måleri slutförde målningarbeten på ett antal av tvåvåningshusen. Bredbandsanlutningen renoverades och uppdaterades för ca 150 000 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten.

Det beslutades vid en extra föreningsstämma den 10 mars 2009, att samtliga 108 gaspannor skall bytas ut, till en kostnad på ca 5 800 000 kr.

Föreningens ekonomi.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2008-12-31 uppgick till 32 899 457 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Föreningens överlikviditet är placerat i värdepapper, med låg till medelhög risk med ett belopp om 1 500 000 kr. Dessutom är 2 300 000 kr placerat i 30 dagars räntepapper, samt 2 979 991 kr på specialinlåning.

Föreningens lån är upptagna i SEB och är på totalt 58 600 000 kr. Av de fyra lånen, är 29 300 000 kr rörligt och 29 300 000 kr är bundet i en s.k. ränteswap. Räntan på den rörliga delen är f.n. 1,24 % (den 22 mars 2009) och ränteswapen 3,52 %. Amortering sker med 150 000 första kvartalet 2009 och därefter är lånen amorteringsfria, detta för att öka likviditeten efter kostnaden för utbytet av gaspannorna. När likviditeten åter är tillfredsställande kommer amorteringen av lånen att återupptas.

Ingen höjning/sänkning av månadsavgiften är planerad under 2009. Beslut om detta togs på ett budgetmöte under hösten 2008, där även budgeten för 2009 slogs fast.

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 | -450 258 |
| balanserad vinst före reservering/ianspråktagande | 199 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | -253 800 |
| ianspråktagande av yttre reparationsfond | 703 700 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras så | |
| att in ny räkning överförs | -159 |

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

de

| Resultaträkning | Not | 2008-01-01 -2008-12-31 | 2007-01-01 -2007-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 4 894 203 | 4 892 603 |
| Övriga rörelseintäkter | | 21 862 | 29 659 |
| | | 4 916 065 | 4 922 262 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Anslutningskostnader | 2 | -292 770 | -233 312 |
| Styrelseomkostnader | 3 | -84 308 | -72 436 |
| Reparationer och Underhåll | 4 | -703 773 | -1 321 461 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -42 786 | -38 563 |
| Fastighetskostnader | 6 | -858 543 | -970 884 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -943 861 | -943 861 |
| | | -2 926 041 | -3 580 517 |
| Rörelseresultat | | 1 990 024 | 1 341 745 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | -198 547 | 56 236 |
| Räntecintäkter och liknande resultatposter | | 135 926 | 75 036 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 377 661 | -2 188 108 |
| Resultat efter finansiella poster | | -450 258 | -715 091 |
| Årets resultat | | -450 258 | -715 091 |

BE

| Balansräkning | Not | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 55 195 909 | 56 134 350 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 7 932 | 13 352 |
| | | 55 203 841 | 56 147 702 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 1 500 000 | 4 556 236 |
| Summa anläggningstillgångar | | 56 703 841 | 60 703 938 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 2 087 | 403 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 143 529 | 117 630 |
| | | 145 616 | 118 033 |
| Kassa och bank | | 5 807 636 | 2 789 245 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 953 252 | 2 907 278 |
| Summa tillgångar | | 62 657 093 | 63 611 216 |

| Balansräkning | Not | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 906 744 | 1 621 144 |
| | | 4 212 944 | 4 927 344 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -253 602 | -252 911 |
| Årets resultat | | -450 258 | -715 091 |
| | | -703 860 | -968 002 |
| Summa eget kapital | | 3 509 084 | 3 959 342 |
| Långfristiga skulder | 14 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 58 450 000 | 58 600 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 217 514 | 76 604 |
| Aktuella skatteskulder | | 10 700 | 19 197 |
| Övriga skulder | | 159 600 | 608 700 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 310 195 | 347 373 |
| | | 698 009 | 1 051 874 |
| Summa eget kapital och skulder | | 62 657 093 | 63 611 216 |
| 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

| | 2008 | 2007 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Månadsavgifter | 4 634 028 | 4 634 028 |
| Garage o parkeringar | 260 175 | 258 575 |
| Överl Pant Lokalhyra m.m. | 21 862 | 29 659 |
| | 4 916 065 | 4 922 262 |

2 Anslutningskostnader

| | 2008 | 2007 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Bredbandskostnader | 167 534 | 115 184 |
| Com Hem TV | 125 236 | 118 129 |
| | 292 770 | 233 313 |

3 Styrelsekostnader

| | 2008 | 2007 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 61 400 | 51 000 |
| Sociala avgifter arvoden | 19 742 | 15 258 |
| Styrelseomkostnader | 3 166 | 6 178 |
| | 84 308 | 72 436 |

4 Reparationer och underhåll

| | 2008 | 2007 |
|--------------------------|----------------|------------------|
| Underhåll gaspannor | 125 361 | 125 574 |
| Underhåll ventilation | 16 200 | 9 956 |
| Underhåll anläggningar | 6 109 | 4 387 |
| Underhåll hus | 523 137 | 1 167 138 |
| Underhåll markanläggning | 30 498 | 13 781 |
| Underhåll inventarier | 2 468 | 0 |
| Underhåll garage | 0 | 625 |
| Försäkringskostnader | 0 | 6 439 |
| | 703 773 | 1 327 900 |

5 Övriga kostnader

| | 2008 | 2007 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fast telefoni | 2 043 | 2 387 |
| Mobiltelefon | 300 | 300 |
| Service Avgift | 14 143 | 4 210 |
| Förvaltningskostnader | 9 550 | 8 725 |
| Revisionskostnader | 16 750 | 16 250 |
| DDG-omkostnader | 0 | 252 |
| | 42 786 | 32 124 |

6 Fastighetskostnader

| | 2008 | 2007 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Vatten | 166 546 | 160 269 |
| Gas | 11 203 | 10 171 |
| El | 55 451 | 49 818 |
| Städning och renhållning | 218 046 | 208 018 |
| Fastighets skötsel | 216 654 | 221 640 |
| Vinter skötsel | 7 394 | 10 992 |
| Fastighetsskatt | 128 400 | 245 600 |
| Förbrukningsinventarier | 4 313 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 3 577 | 8 821 |
| Fastighets försäkring | 46 959 | 55 556 |
| | 858 543 | 970 885 |

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 % |

8 Byggnader och mark

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 62 864 782 | 62 864 782 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 62 864 782 | 62 864 782 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -6 730 431 | -5 791 990 |
| Årets avskrivningar | -938 441 | -938 441 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 668 872 | -6 730 431 |
| Utgående redovisat värde | 55 195 910 | 56 134 351 |
| Taxeringsvärden byggnader | 64 000 000 | 64 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 20 600 000 | 20 600 000 |
| | 84 600 000 | 84 600 000 |

9 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 27 100 | 27 100 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 100 | 27 100 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -13 748 | -8 328 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -5 420 | -5 420 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -19 168 | -13 748 |
| Utgående redovisat värde | 7 932 | 13 352 |

10 Långfristiga värdepappersinnehav

| Aktieobligationer | Nominellt värde | Bokfört värde 2008-12-31 | Verkl värde 2008-12-31 | Bokfört värde 2007-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| SEB Hedge Fixed Income | 0 | 0 | 0 | 1 000 000 |
| SEB Portfölj | 0 | 0 | 0 | 1 023 326 |
| SEB Multihedge | 0 | 0 | 0 | 1 032 909 |
| Aktie Ansvar Graal | 500 000 | 500 000 | 478 931 | 500 000 |
| Catella Hedgefonder | 500 000 | 500 000 | 492 572 | 500 000 |
| Alpha Select | 500 000 | 500 000 | 477 666 | 500 000 |
| Summa långfristiga värdepapper | 1 500 000 | 1 500 000 | 1 449 169 | 4 556 235 |

WR

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Com Hem | 32 658 | 30 904 |
| Bahnhof | 37 493 | 27 285 |
| Visma | 0 | 1 906 |
| Sveland | 49 677 | 46 959 |
| SEB räntefordran | 3 108 | 5 624 |
| SEB feldebiterad ränta | 0 | 4 952 |
| Kronverket | 6 875 | 0 |
| | 129 811 | 117 630 |

12 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 10 400 | 3 295 800 | 1 621 144 | -252 912 | -715 091 |
| Ökning av insatskapital | | | 253 800 | -253 800 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -968 200 | -715 091 | 715 091 |
| Återförd underhålls fond | | | | 968 200 | |
| Årets resultat | | | | | -450 258 |
| Belopp vid årets utgång | 10 400 | 3 295 800 | 906 744 | -253 603 | -450 258 |

13 Fond för yttre underhåll

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Vid årets början | 1 621 144 | 1 729 344 |
| Reservering enligt stadgar | 253 800 | 253 800 |
| Inspråktagande av fond | -968 200 | -362 000 |
| | 906 744 | 1 621 144 |

14 Långfristiga skulder

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen | | |
| Lånskulder | 58 450 000 | 56 200 000 |

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

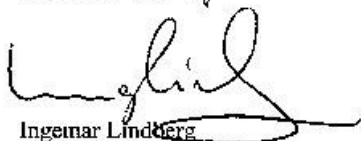
| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 10 374 | 8 676 |
| Upplupna räntor | 9 367 | 13 944 |
| Förutbetald månadsavgift | 262 386 | 284 912 |
| Revisionsarvode | 15 000 | 15 000 |
| El | 13 068 | 7 611 |
| Värme | 0 | 1 200 |
| Renhållning | 0 | 15 068 |
| Underhåll | 0 | 962 |
| | 310 195 | 347 373 |

RD

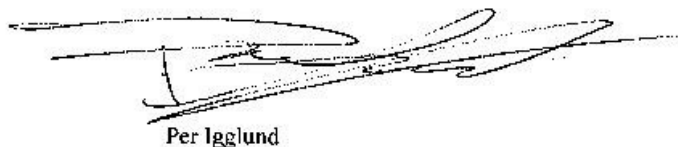
16 Ställda säkerheter

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|--|------------|------------|
| För skulder till kreditinstitut: Fastighetsinteckningar | 98 370 000 | 98 370 000 |

Lund den 14 april 2009



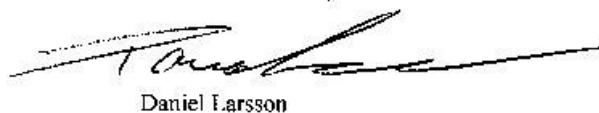
Ingemar Lindberg



Per Igglund



Karin Behrens



Daniel Larsson



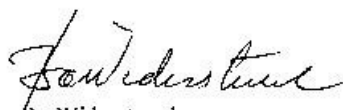
Anna Petré



Ulf Malmqvist

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 - 2009



Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor



Jochum Stattin
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 2008. 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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 22/4 2009

KPMG AB



Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor



Jochum Stattin
Föreningsvald revisor