

Årsredovisning

för

Brf Mårtens Hus i Lund

769600-8304

Räkenskapsåret

2009

Adress: Kollegievägen 58, 224 73 Lund

Styrelsen för Brf Mårtens Hus i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 2009 utfört följande i egen regi:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av:

- | | |
|-------------------------|---|
| - Besöksparkering | Euro Park Svenska AB |
| - El, gas och vatten | Lunds Energi och Din El (bytt under hösten) |
| - Underhåll gaspannor | Gaseres AB i Svedala |
| - Kabelteve | Com Hem |
| - Bredband 100 MB/s | Bahnhof |
| - Fastighetsskötsel | HSB Skåne |
| - Underhåll ventilation | Sotningssväsendet i Lund AB |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 107 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 13 överlåtit.

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
Tony Christophersen	ledamot
Anna Holmes	ledamot
Lisbeth Hansen	ledamot
Ulf Malmqvist	ledamot
Per Igglund	suppleant
Karin Behrens	suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Widerstrand	ordinarie extern KPMG
Jochum Stattin	ordinarie föreningsrevisor
Anders Pålsson	suppleant föreningsrevisor

Valberedningen

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2009.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Energideklaration har utförts i samtliga hus.

Bredbandsanlutningen renoverades och uppdaterades för ca 150 000 kr.

Samtliga gaspannor har byts ut under året till en kostnad av ca. 5 800 000 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten.

Ventilationsanläggningen i samtliga lägenheter kommer att rensas under våren 2010.

Föreningens ekonomi.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2009-12-31 uppgick till 34 933 893 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Föreningens överlikviditet är placerat i värdepapper, med låg till medelhög risk med ett nominellt belopp om 1 500 000 kr. Dessutom är 1 400 000 insatt på sparkonto.

Föreningens lån är upptagna i SEB och är på totalt 58 450 000 kr. Av de fyra lånen, är 29 300 000 kr rörligt och 29 150 000 kr är bundet i en s.k. ränteswap. Räntan på den rörliga delen är f.n. 1,09 % resp. 1,23 % (den 30 mars 2010) och ränteswapen (bunden till 2016) 3,52 %. Ingen amortering sker. När likviditeten åter är tillfredsställande kommer amorteringen av lånen att återupptas.

Månadsavgiften höjdes med 2 procent den 1 januari 2010. Beslut om detta togs på budgetmöte under hösten 2009. Med tanke på kommande räntehöjningar är det troligt att månadsavgiften kommer att höjas med 2 procent per den 1 januari 2011.

Beslut om detta kommer att tas på budgetmöte under hösten 2010.

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	1 082 275
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	-253 800
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna ianspråktagande av yttre reparationsfond	-253 800
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att in ny räkning överförs	574 675

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

		2009-01-01	2008-01-01
Resultaträkning	Not	-2009-12-31	-2008-12-31
Nettoomsättning	1	4 896 108	4 894 203
Övriga rörelseintäkter		15 796	21 862
		4 911 904	4 916 065
Rörelsens kostnader			
Anslutningskostnader	2	-447 448	-292 770
Styrelseomkostnader	3	-93 634	-84 308
Reparationer och Underhåll	4	-166 398	-703 773
Övriga externa kostnader	5	-56 037	-42 786
Fastighetskostnader	6	-912 337	-858 543
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 088 413	-943 861
		-2 764 267	-2 926 041
Rörelseresultat		2 147 637	1 990 024
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		163 985	-198 547
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 577	135 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 252 924	-2 377 661
Resultat efter finansiella poster		1 082 275	-450 258
Årets resultat		1 082 275	-450 258

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	54 257 465	55 195 909
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	5 686 461	7 932
		59 943 926	55 203 841
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 663 985	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		61 607 911	56 703 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 077	2 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 335	143 529
		84 412	145 616
Kassa och bank		1 720 726	5 807 636
Summa omsättningstillgångar		1 805 138	5 953 252
Summa tillgångar		63 413 049	62 657 093

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
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	456 684	906 744
		3 762 884	4 212 944
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-253 800	-253 602
Årets resultat		1 082 275	-450 258
		828 475	-703 860
Summa eget kapital		4 591 359	3 509 084
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		58 450 000	58 450 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 983	217 514
Aktuella skatteskulder		11 342	10 700
Övriga skulder		10 950	159 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	287 415	310 195
		371 690	698 009
Summa eget kapital och skulder		63 413 049	62 657 093
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. Föreningen erlägger inkomstskatt endast för kapitalintäkter.

Noter

1 Föreningens intäkter

	2009	2008
Månadsavgifter	4 634 033	4 634 028
Garage o parkeringar	262 075	260 175
Överl Pant Lokalhyra m.m.	15 796	21 862
	4 911 904	4 916 065

2 Anslutningskostnader

	2009	2008
Bredbandskostnader	315 259	167 534
Com Hem TV	132 189	125 236
	447 448	292 770

3 Styrelsekostnader

	2009	2008
Styrelsearvoden	68 000	61 400
Sociala avgifter arvoden	21 365	19 742
Styrelseomkostnader	4 269	3 166
	93 634	84 308

4 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Underhåll gaspannor	17 340	125 361
Underhåll ventilation	9 655	16 200
Underhåll anläggningar	939	6 109
Underhåll hus	134 841	523 137
Underhåll markanläggning	2 624	30 498
Underhåll inventarier	999	2 468
	166 398	703 773

5 Övriga kostnader

	2009	2008
Fast telefoni	2 371	2 043
Mobiltelefon	325	300
Service Avgift	12 495	14 143
Förvaltningskostnader	0	9 550
Revisionskostnader	24 069	16 750
DDG-omkostnader	1 989	0
Försäkringsskador	14 788	0
	56 037	42 786

6 Fastighetskostnader

	2009	2008
Vatten	155 843	166 546
Gas	9 682	11 203
El	47 508	55 451
Städning och renhållning	260 116	218 046
Fastighets skötsel	240 908	216 654
Vinter skötsel	5 753	7 394
Fastighetsskatt	136 104	128 400
Förbrukningsinventarier	0	4 313
Förbrukningsmaterial	6 746	3 577
Fastighets försäkring	49 677	46 959
	912 337	858 543

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 %
Gaspannor	5 %

8 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 864 781	62 864 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 864 781	62 864 781
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 668 872	-6 730 431
Årets avskrivningar	-938 444	-938 441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 607 316	-7 668 872
Utgående redovisat värde	54 257 465	55 195 909
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	84 600 000	84 600 000

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	27 100	27 100
Inköp	5 828 498	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 855 598	27 100
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-19 168	-13 748
Årets avskrivningar	-149 969	-5 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 137	-19 168
Utgående redovisat värde	5 686 461	7 932

10 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktieobligationer	Nominellt värde	Bokfört värde 2009-12-31	Markn värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
Aktie Ansvar Graal	500 000	548 733	499 616	500 000
Catella Hedgefonder	500 000	534 943	549 082	500 000
Alpha Select	500 000	580 309	489 713	500 000
Summa långfristiga värdepapper	1 500 000	1 663 985	1 538 411	1 500 000

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Com Hem	32 658	32 658
Bahnhof	0	37 493
Sveland	49 677	49 677
SEB räntefordran	0	3 108
Kronverket	0	6 875
	82 335	129 811

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 400	3 295 800	906 744	-253 603	-450 258
Disposition av föregående års resultat:			-450 061	-197	450 258
Årets resultat					1 082 275
Belopp vid årets utgång	10 400	3 295 800	456 683	-253 800	1 082 275

13 Fond för yttre underhåll

	2009-12-31	2008-12-31
Vid årets början	906 744	1 621 144
Reservering enligt stadgar	253 800	253 800
Ianspråktagande av fond	-703 860	-968 200
	456 684	906 744

14 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Låneskulder	58 450 000	58 450 000

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Uppl. lagst. sociala avgifter	11 468	10 374
Upplupna räntor	13 357	9 367
Förutbetalda hyror	247 590	262 386
Revisionsarvode	15 000	15 000
El	0	13 068
	287 415	310 195

16 Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	98 370 000	98 370 000

Lund den 15 april 2010

Ingemar Lindberg

Anna Holmes

Ulf Malmqvist

Lisbeth Hansen

Tony Christophersen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2010.

Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Jochum Stattin
Föreningens revisor