

Årsredovisning
för
Brf Mårtens Hus i Lund
769600-8304
Räkenskapsåret
2010

Adress: Kollegievägen 58, 224 73 Lund

Styrelsen för Brf Mårtens Hus i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 Trygg Hansa. 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 2010 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 |
| - 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 12 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
Björn Knuutinen	ledamot
Malin Sjölin	suppleant
Ulla Lindgren	suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Widerstrand	ordinarie extern KPMG
Gerd Borgström	ordinarie föreningsrevisor
Anders Pålsson	suppleant föreningsrevisor

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Inga Lill Boij och Lars Björk.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2010.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Ventilationsanläggningen i lägenheterna har rensats under året.
Samtliga garageportar har försetts med fjärrstyrda portöppnare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten.

Samtliga gaspannor kommer att besiktigas under året i samband med att serviceavtal skall tecknas för pannorna.

Samtliga trappuppgångar kommer att målas, för att ge ett fullgott skydd.

Föreningens ekonomi.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2010-12-31 uppgick till 35 396 268 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 2 800 000 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. 2,92 % (den 30 mars 2011) och ränteswapen (bunden till 2016) 3,52 %. Den årliga amortering är 600 000 kr under 2011.

Månadsavgiften höjdes med 2 procent den 1 januari 2011. Beslut om detta togs på budgetmöte under hösten 2010. Med tanke på kommande räntehöjningar är det troligt att månadsavgiften kommer att höjas med 2 procent per den 1 januari 2012.

Beslut om detta kommer att tas på budgetmöte under hösten 2011.

Övrig information.

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

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	697 121
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	574 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-253 800
ianspråktagande av yttre reparationsfond	

i ny räkning överförs	1 017 996
-----------------------	-----------

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

		2010-01-01	2009-01-01
Resultaträkning	Not	-2010-12-31	-2009-12-31
Nettoomsättning	1	4 978 985	4 896 108
Övriga rörelseintäkter		29 126	15 796
		5 008 111	4 911 904
Rörelsens kostnader			
Anslutningskostnader	2	-290 053	-447 448
Styrelseomkostnader	3	-83 966	-93 634
Reparationer och Underhåll	4	-315 025	-166 398
Övriga externa kostnader	5	-45 366	-56 037
Fastighetskostnader	6	-982 458	-912 337
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 051 081	-1 088 413
		-2 767 949	-2 764 267
Rörelseresultat		2 240 162	2 147 637
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		16 257	163 985
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 409	23 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 569 707	-1 252 924
Resultat efter finansiella poster		697 121	1 082 275
Årets resultat		697 121	1 082 275

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	53 503 920	54 257 465
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	5 681 281	5 686 461
		59 185 201	59 943 926
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 679 903	1 663 985
Summa anläggningstillgångar		60 865 104	61 607 911
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 077	2 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	133 049	82 335
		135 126	84 412
Kassa och bank		3 326 259	1 720 726
Summa omsättningstillgångar		3 461 385	1 805 138
Summa tillgångar		64 326 489	63 413 049

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
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	710 484	456 684
		4 016 684	3 762 884
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		574 675	-253 800
Årets resultat		697 121	1 082 275
		1 271 796	828 475
Summa eget kapital		5 288 480	4 591 359
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		57 850 000	58 450 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		198 065	61 983
Aktuella skatteskulder		0	11 342
Övriga skulder		608 850	10 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	381 094	287 415
		1 188 009	371 690
Summa eget kapital och skulder		64 326 489	63 413 049
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

	2010	2009
Månadsavgifter	4 723 386	4 634 033
Garage o parkeringar	255 600	262 075
Överl Pant Lokalhyra m.m.	29 126	15 796
Öres- och kronutjämning	-1	0
	5 008 111	4 911 904

2 Anslutningskostnader

	2010	2009
Bredbandskostnader	156 910	315 259
Com Hem TV	133 143	132 189
	290 053	447 448

3 Styrelsekostnader

	2010	2009
Styrelsearvoden	59 500	68 000
Sociala avgifter arvoden	20 736	21 365
Styrelseomkostnader	3 730	4 269
DDG-omkostnader	7 500	0
	91 466	93 634

4 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Underhåll gaspannor	0	17 340
Underhåll ventilation	169 452	9 655
Underhåll anläggningar	0	939
Underhåll hus	144 474	134 841
Underhåll markanläggning	0	2 624
Underhåll inventarier	1 099	999
	315 025	166 398

5 Övriga kostnader

	2010	2009
Fast telefoni	2 930	2 371
Mobiltelefon	650	325
Service Avgift	9 311	12 495
Revisionskostnader	24 975	24 069
Försäkringsskador	0	14 788
Kontorsmaterial	0	1 989
	37 866	56 037

6 Fastighetskostnader

	2010	2009
Vatten	161 340	155 843
Gas	12 615	9 682
El	75 011	47 508
Städning och renhållning	236 394	260 116
Fastighets skötsel	229 042	240 908
Vinter skötsel	75 074	5 753
Fastighetsskatt	136 104	136 104
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	7 200	6 746
Fastighets försäkring	49 677	49 677
	982 458	912 337

7 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,3 %
Tekniska anläggningar	10 %
Inventarier	20 %
Gaspannor	5 %

8 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 864 781	62 864 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 864 781	62 864 781
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 607 316	-7 668 872
Årets avskrivningar	-753 545	-938 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 360 861	-8 607 316
Utgående redovisat värde	53 503 920	54 257 465
Taxeringsvärden byggnader	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	83 600 000	83 600 000

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	5 855 598	27 100
Inköp	292 356	5 828 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 147 954	5 855 598
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-169 137	-19 168
Årets avskrivningar	-297 536	-149 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-466 673	-169 137
Utgående redovisat värde	5 681 281	5 686 461

10 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktieobligationer	Nominellt värde	Bokfört värde 2010-12-31	Markn värde 2010-12-31	Bokfört värde 2009-12-31
Aktie Ansvar Graal	500 000	561 180	515 544	548 733
Catella Hedgefonder	500 000	538 414	570 943	534 943
Alpha Select	500 000	580 309	543 297	580 309
Summa långfristiga värdepapper	1 500 000	1 679 903	1 629 784	1 663 985

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Com Hem	34 219	32 658
Bahnhof	37 493	0
Sveland	59 082	49 677
SEB räntefordran	2 255	0
	133 049	82 335

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 400	3 295 800	456 683	-253 800	1 082 275
Disposition av föregående års resultat:			253 800	1 082 275	-1 082 275
Återförd underhålls fond				-253 800	
Årets resultat					697 121
Belopp vid årets utgång	10 400	3 295 800	710 483	574 675	697 121

13 Fond för yttre underhåll

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	456 684	906 744
Reservering enligt stadgar	253 800	253 800
Ianspråktagande av fond	0	-703 860
	710 484	456 684

14 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Låneskulder	55 450 000	58 450 000

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Uppl. lagst. sociala avgifter	8 954	11 468
Upplupna räntor	8 007	13 357
Förutbetalda hyror	267 224	247 590
Revisionsarvode	15 000	15 000
El	13 618	0
Fastighetsskatt 2010	11 342	0
Renhållning	18 128	0
Vatten	13 706	0
Fastighetsskötsel	19 919	0
Gas	4 626	0
Övrigt	570	0
	381 094	287 415

16 Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	98 370 000	98 370 000

Lund den 5 april 2011

Ingemar Lindberg

Anna Holmes

Lisbeth Hansen

Tony Christophersen

Björn Knuutinen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Gerd Borgström
Föreningens revisor