

Årsredovisning
för
Brf Mårtens Hus i Lund
769600-8304
Räkenskapsåret
2011

Adress: Kollegievägen 58, 224 73 Lund

Styrelsen för Brf Mårtens Hus i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 för styrelsen ingår.

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 2011 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 1 GB/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 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 |
| Pontus Agerteg | ledamot |
| Lisbeth Hansen | ledamot |
| Michael Mattsson | ledamot |
| Ulla Lindgren | suppleant |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|----------------|---|
| KPMG AB | extern huvudansvarig revisor Jonas Nihlberg |
| Gerd Borgström | ordinarie föreningsrevisor |
| Anders Pålsson | suppleant föreningsrevisor |

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Inga Lill Boij, Lars Björk, Ulf Malmqvist och Nicklas Abrahamsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2011.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Inga väsentliga händelser under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten.

Taknocken på samtliga hus kommer att ses över för eventuellt utbyte av nockband och takpannor.

Föreningens ekonomi.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2011-12-31 uppgick till 36 707 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Föreningens överlikviditet är placerat i värdepapper, med låg till medelhög risk med ett nominellt belopp om 1 000 000 kr. Dessutom är 4 000 000 insatt på specialinlåning (2012-01-31).

Föreningens lån är upptagna i SEB och är på totalt 57 850 000 kr. Av de fyra lånen, är 28 600 000 kr rörligt och 29 250 000 kr är bundet i en s.k. ränteswap. Räntan på den rörliga delen är f.n. 3,39 % (den 1 mars 2012) och ränteswapen (bunden till 2016) 3,52 %. Den årliga amortering är 600 000 kr under 2012.

Månadsavgiften höjdes med 2 procent den 1 januari 2012. Beslut om detta togs på budgetmöte under hösten 2011. Med tanke på den finansiella turbulensen i Europa, så kommer ytterligare höjning av månadsavgiften eventuellt att skjutas på framtiden. Beslut om detta kommer att tas på budgetmöte under hösten 2012.

Övrig information.

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

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|---|-----------|
| årets resultat | 572 560 |
| balanserad vinst före reservering/ianspråktagande | 1 017 996 |

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 | 1 336 756 |
|-----------------------|-----------|

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

| | | 2011-01-01 | 2010-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Resultaträkning | Not | -2011-12-31 | -2010-12-31 |
| Nettoomsättning | 1 | 5 126 306 | 4 978 985 |
| Övriga rörelseintäkter | | 19 274 | 29 126 |
| | | 5 145 580 | 5 008 111 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Anslutningskostnader | 2 | -311 624 | -290 053 |
| Styrelseomkostnader | 3 | -67 366 | -83 966 |
| Reparationer och Underhåll | 4 | -23 952 | -315 025 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -57 505 | -45 366 |
| Fastighetskostnader | 6 | -956 127 | -982 458 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -1 074 206 | -1 051 081 |
| | | -2 490 780 | -2 767 949 |
| Rörelseresultat | | 2 654 800 | 2 240 162 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | -54 307 | 16 257 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 90 691 | 10 409 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 118 624 | -1 569 707 |
| Resultat efter finansiella poster | | 572 560 | 697 121 |
| Årets resultat | | 572 560 | 697 121 |

| Balansräkning | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 52 750 375 | 53 503 920 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 9 | 5 360 620 | 5 681 281 |
| | | 58 110 995 | 59 185 201 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 1 121 147 | 1 679 903 |
| Summa anläggningstillgångar | | 59 232 142 | 60 865 104 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 2 093 | 2 077 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 155 129 | 133 049 |
| | | 157 222 | 135 126 |
| Kassa och bank | | 5 044 696 | 3 326 259 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 201 918 | 3 461 385 |
| Summa tillgångar | | 64 434 060 | 64 326 489 |

| Balansräkning | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 964 283 | 710 484 |
| | | 4 270 483 | 4 016 684 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 017 997 | 574 675 |
| Årets resultat | | 572 560 | 697 121 |
| | | 1 590 557 | 1 271 796 |
| Summa eget kapital | | 5 861 040 | 5 288 480 |
| Långfristiga skulder | 14 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 57 250 000 | 57 850 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 152 951 | 198 065 |
| Övriga skulder | | 607 920 | 608 850 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 562 149 | 381 094 |
| | | 1 323 020 | 1 188 009 |
| Summa eget kapital och skulder | | 64 434 060 | 64 326 489 |
| 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

| | 2011 | 2010 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Månadsavgifter | 4 827 106 | 4 723 386 |
| Garage o parkeringar | 299 200 | 255 600 |
| Överl Pant Lokalhyra m.m. | 19 274 | 29 126 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | -1 |
| | 5 145 580 | 5 008 111 |

2 Anslutningskostnader

| | 2011 | 2010 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Bredbandskostnader | 171 464 | 156 910 |
| Com Hem TV | 140 160 | 133 143 |
| | 311 624 | 290 053 |

3 Styrelsekostnader

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 50 400 | 59 500 |
| Sociala avgifter arvoden | 16 966 | 20 736 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 3 730 |
| DDG-omkostnader | 5 000 | 7 500 |
| | 72 366 | 91 466 |

4 Reparationer och underhåll

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Underhåll ventilation | 6 061 | 169 452 |
| Underhåll anläggningar | 1 644 | 0 |
| Underhåll hus | 7 375 | 144 474 |
| Underhåll markanläggning | 8 872 | 0 |
| Underhåll inventarier | 0 | 1 099 |
| | 23 952 | 315 025 |

5 Övriga kostnader

| | 2011 | 2010 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Fast telefoni | 1 676 | 2 930 |
| Mobiltelefon | 438 | 650 |
| Service Avgift | 6 965 | 9 311 |
| Revisionskostnader | 41 913 | 24 975 |
| Kontorsmaterial | 404 | 0 |
| | 51 396 | 37 866 |

6 Fastighetskostnader

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Vatten | 146 106 | 161 340 |
| Gas | 15 967 | 12 615 |
| El | 64 997 | 75 011 |
| Städning och renhållning | 240 329 | 236 394 |
| Fastighets skötsel | 245 127 | 229 042 |
| Vinter skötsel | 43 234 | 75 074 |
| Fastighetsskatt | 139 314 | 136 104 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 1 |
| Förbrukningsmaterial | 1 969 | 7 200 |
| Fastighets försäkring | 59 084 | 49 677 |
| | 956 127 | 982 458 |

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

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 62 864 781 | 62 864 781 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 62 864 781 | 62 864 781 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -9 360 861 | -8 607 316 |
| Årets avskrivningar | -753 545 | -753 545 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 114 406 | -9 360 861 |
| Utgående redovisat värde | 52 750 375 | 53 503 920 |
| 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

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 6 147 954 | 5 855 598 |
| Inköp | 0 | 292 356 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 147 954 | 6 147 954 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -466 673 | -169 137 |
| Årets avskrivningar | -320 661 | -297 536 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -787 334 | -466 673 |
| Utgående redovisat värde | 5 360 620 | 5 681 281 |

10 Långfristiga värdepappersinnehav

| Aktieobligationer | Nominellt värde | Bokfört värde 2011-12-31 | Markn värde 2011-12-31 | Bokfört värde 2010-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Aktie Ansvar Graal | 500 000 | 579 524 | 493 989 | 561 180 |
| Catella Hedgefonder | 500 000 | 541 623 | 560 104 | 538 414 |
| Summa långfristiga värdepapper | 1 000 000 | 1 121 147 | 1 054 093 | 1 099 594 |

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|------------------|----------------|----------------|
| Com Hem | 35 181 | 34 219 |
| Bahnhof | 37 493 | 37 493 |
| Trygg Hansa | 67 947 | 59 082 |
| SEB räntefordran | 4 518 | 2 255 |
| Real | 6 377 | 0 |
| Visma | 3 613 | 0 |
| | 155 129 | 133 049 |

12 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 10 400 | 3 295 800 | 710 483 | 574 675 | 697 121 |
| Ökning av underhållsfond | | | 253 800 | -253 800 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 697 121 | -697 121 |
| Årets resultat | | | | | 572 560 |
| Belopp vid årets utgång | 10 400 | 3 295 800 | 964 283 | 1 017 996 | 572 560 |

13 Fond för yttre underhåll

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 710 484 | 456 684 |
| Reservering enligt stadgar | 253 800 | 253 800 |
| | 964 284 | 710 484 |

14 Långfristiga skulder

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen | | |
| Låneskulder | 54 850 000 | 55 450 000 |

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl. lagst. sociala avgifter | 8 012 | 8 954 |
| Upplupna räntor | 58 260 | 8 007 |
| Förutbetalda hyror | 377 444 | 267 224 |
| Revisionsarvode | 15 000 | 15 000 |
| El | 12 382 | 13 618 |
| Fastighetsskatt | 8 315 | 11 342 |
| Renhållning | 18 052 | 18 128 |
| Vatten | 12 919 | 13 706 |
| Fastighetsskötsel | 1 470 | 19 919 |
| Gas | 1 810 | 4 626 |
| Övrigt | 16 429 | 570 |
| HSB snöröjning 2010-2011 | 32 056 | 0 |
| | 562 149 | 381 094 |

16 Ställda säkerheter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 98 370 000 | 98 370 000 |

Lund den 13 mars 2012

Ingemar Lindberg

Lisbeth Hansen

Pontus Agerteg

Michael Mattsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Gerd Borgström
Föreningens revisor