

Årsredovisning

för

Brf Mårtens Hus i Lund

769600-8304

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Mårtens Hus i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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 på Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens 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 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

På 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.

Förvaltning

Föreningen har under 2012 utfört följande i egen regi:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av :

-Besöksparkering	Euro Park Svenska AB
-El, gas och vatten	Lunds Energi, Göteborgs Energi AB och Vasyd
-Underhåll gaspannor	Vaillant Group Gaseres AB
-Kabelteve	Com Hem AB
-Bredband 1 GB/s	Bahnhof AB
-Fastighetskötsel	HSB Skåne
-Underhåll ventilation	Sotningsväsendet i Lund AB
-Renhållning	Lunds Renhållningsverk
-Bokslut samt aviseringar	ICG Economia AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 107 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 13 överlåtit.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning 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 (ordf)
Pontus Agerteg	ledamot
Lisbeth Hansen	ledamot
Michael Mattsson	ledamot
Emelie Ottosson	ledamot
Ulla Lindgren	suppleant

Michael Mattson har flyttat under året.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

KPMG AB	extern huvudansvarig revisor Jonas Nihlberg
Gerd Borgström	ordinarie föreningsrevisor
Göran Serin	suppleant föreningsrevisor

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Inga Lill Boij, Lars Björk och Ulf Malmqvist (flyttat under året).

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2012.

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Inga stora underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2012-12-31 uppgick till 37 866 200 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. Desutom är 4 000 000 kr insatt på specialinlåning (2012-12-31).

Föreningens lån är upptagna i SEB och är på totalt 57 250 000 kr. Av de fyra lånen är 28 000 000 kr rörligt och 29 250 000 kr är bundet i en s.k. ränteswap. Räntan på den rörliga delen är f.n. 2,35 % (den 1 mars 2013) och ränteswapen (bunden till 2016) 3,52 %. Den årliga amorteringen är 600 000 kr.

Månadsavgiften för 2013 är oförändrad jämfört med 2012 och ingen höjning för 2014 är planerad. Under hösten 2013 kommer vi att ha ett möte där denna frågan och andra angående 2014 års verksamhet kommer att diskuteras.

Övrig information

Expeditionen hålls öppen varannan helgfri måndag under jämna veckor mellan 19.00-19.30 och bemannas av någon ur styrelsen. Under juli månad är expeditionen stängd.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	402 023
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	1 336 757
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-253 800
i ny räkning överföres	1 484 980

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	5 240 903 5 240 903	5 145 580 5 145 580
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 014 499	-956 127
Reparationer och underhåll	3	-364 466	-23 952
Anslutningskostnader	4	-296 078	-311 624
Styrelsekostnader	5	-70 795	-72 366
Övriga kostnader	6	-58 442	-52 505
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-1 074 206 -2 878 486	-1 074 206 -2 490 780
Rörelseresultat		2 362 417	2 654 800
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161 126	112 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 121 520 -1 960 394	-2 194 484 -2 082 240
Resultat efter finansiella poster		402 023	572 560
Resultat före skatt		402 023	572 560
Årets resultat		402 023	572 560

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 996 830	52 750 375
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	5 039 959	5 360 620
		57 036 789	58 110 995
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 155 647	1 121 147
Summa anläggningstillgångar		58 192 436	59 232 142
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		70	2 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 624	155 129
		54 694	157 222
<i>Kassa och bank</i>		5 818 566	5 044 696
Summa omsättningstillgångar		5 873 260	5 201 918
SUMMA TILLGÅNGAR		64 065 696	64 434 060

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		10 400	10 400
Upplåtelseavgifter		3 295 800	3 295 800
Fond för yttre underhåll	11	1 218 084	964 283
		4 524 284	4 270 483
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 336 756	1 017 997
Årets resultat		402 023	572 560
		1 738 779	1 590 557
Summa eget kapital		6 263 063	5 861 040
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	56 650 000	57 250 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		166 008	152 951
Övriga skulder		608 370	607 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	378 255	562 149
Summa kortfristiga skulder		1 152 633	1 323 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 065 696	64 434 060
Ställda säkerheter			
	14		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		98 370 000	98 370 000
		98 370 000	98 370 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningen har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	4 916 741	4 827 106
Garage o parkeringar	294 295	299 200
Överl Pant Lokalhyra m.m.	29 867	19 274
	5 240 903	5 145 580

Not 2 Fastighetskostnader

	2012	2011
Vatten	167 513	146 106
Gas	13 979	15 967
El	56 860	64 997
Städning och renhållning	254 683	240 329
Fastighets skötsel	223 084	245 127
Vinter skötsel	53 972	43 234
Fastighetsavgift	146 055	139 314
Förbrukningsinventarier	18 026	0
Förbrukningsmaterial	12 380	1 969
Fastighets försäkring	67 947	59 084
	1 014 499	956 127

Not 3 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Underhåll ventilation	6 759	6 061
Underhåll anläggningar	1 059	1 644
Underhåll hus	292 998	7 375
Underhåll markanläggning	0	8 872
Underhåll gaspannor	63 650	0
	364 466	23 952

Not 4 Anslutningskostnader

	2012	2011
Bredbandskostnader	154 214	171 464
Com Hem TV	141 864	140 160
	296 078	311 624

Not 5 Styrelsekostnader

	2012	2011
Styrelsearvoden	50 900	50 400
Sociala avgifter arvoden	16 495	16 966
Styrelseomkostnader	900	0
DDG-omkostnader	2 500	5 000
	70 795	72 366

Not 6 Övriga kostnader

	2012	2011
Fast telefoni, porto	1 980	1 676
Mobiltelefon	584	438
Service Avgift	10 260	6 965
Revisionskostnader	43 010	41 913
Kontorsmaterial	0	404
Kreditupplysning	2 608	1 109
	58 442	52 505

Not 7 Byggnader och mark

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	62 864 781	62 864 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 864 781	62 864 781
Ingående avskrivningar	-10 114 406	-9 360 861
Årets avskrivningar	-753 545	-753 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 867 951	-10 114 406
Utgående redovisat värde	51 996 830	52 750 375
Taxeringsvärden byggnader	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	83 600 000	83 600 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	6 147 954	6 147 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 147 954	6 147 954
Ingående avskrivningar	-787 334	-466 673
Årets avskrivningar	-320 661	-320 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 107 995	-787 334
Utgående redovisat värde	5 039 959	5 360 620

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Nominellt värde	Bokfört värde 2011	Bokfört värde 2012	Marknadsvärde
Aktie Ansvar Graal	500 000	579 524	594 502	523 484
Catella Hedgefonder	500 000	541 623	561 145	591 494
		1 121 147	1 155 647	1 114 978

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 400	3 295 800	964 283	1 017 996	572 560
Ökning av underhållsfond			253 800		
Disposition av föregående års resultat:				572 560	-572 560
Återförd underhålls fond				-253 800	
Årets resultat					402 023
Belopp vid årets utgång	10 400	3 295 800	1 218 083	1 336 756	402 023

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående saldo	964 284	710 484
Reservering enligt stadgar	253 800	253 800
	1 218 084	964 284

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
SEB 26644925	2,35	2013-03-20	14 625 000	14 625 000
SEB 26644933	2,35	2013-03-20	14 625 000	14 625 000
SEB 26644976	2,35	2013-03-20	13 800 000	14 400 000
SEB 26644984	2,29	2013-03-28	14 200 000	14 200 000
			57 250 000	57 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl. lagst. sociala avgifter	8 640	8 012
Upplupna räntor	10 551	58 260
Förutbetalda hyror	300 616	377 444
Revisionskostnad	15 000	15 000
El	10 505	12 382
Fastighetsavgift	11 827	8 315
Renhållning	19 204	18 052
Gas	1 912	1 810
Vattn		12 919
Fastighetskötsel		1 470
HSB snöröjning 2010-2011		32 056
Övrigt		16 429
	378 255	562 149

Not 14 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	98 370 000	98 370 000
	98 370 000	98 370 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Lund den 12 mars 2013

Ingemar Lindberg

Lisbeth Hansen

Pontus Agerteg

Emelie Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Gerd Borgström
Föreningens revisor