

Årsredovisning

för

Brf Mårtens Hus i Lund

769600-8304

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Mårtens Hus i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013 utfört följande i egen regi:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av :

-Besöksparkering	APCOA Parking Sverige 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, aviseringar, revision	ICG Economia AB, KPMG AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 107 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 10 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
Anna Hartell	ledamot
Emelie Ottosson	ledamot
Ann Levén	ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Lars Björk och Milan Strandberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2013.

Väsentliga händelser under året

Nockbanden på samtliga bostadshus är utbytta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Underhåll och renovering av befintligt ventilationssystem, samt målning av fönsterbleck och plåttak, under våren 2014.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2013-12-31 uppgick till 47 417 200 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Föreningens överlikviditet är placerat i värdepapper, med låg till medelhög risk med ett nominellt belopp om 500 000 kr. Desutom är 5 000 000 kr insatt på specialinlåning (2013-12-31).

Föreningens lån är upptagna i SEB och är på totalt 56 650 000 kr. Av de fyra lånen är 27 450 000 kr rörligt och 29 200 000 kr är bundet i en s.k. ränteswap. Räntan på den rörliga delen är f.n. 2,05 % (den 1 mars 2014) och ränteswapen (bunden till 2016) 3,52 %. Den årliga amorteringen är 600 000 kr.

Månadsavgiften för 2014 är oförändrad jämfört med 2013 och ingen höjning för 2015 är planerad. Under hösten 2014 kommer vi att ha ett möte där denna frågan och andra angående 2015 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

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets resultat	191 938
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	1 460 379
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-278 400
i ny räkning överföres	1 373 917

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	5 242 405 5 242 405	5 240 903 5 240 903
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-989 631	-1 014 499
Reparationer och underhåll	3	-632 146	-364 466
Anslutningskostnader	4	-300 192	-296 078
Styrelsekostnader	5	-96 348	-70 795
Övriga kostnader	6	-63 292	-58 442
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-1 074 206 -3 155 815	-1 074 206 -2 878 486
Rörelseresultat		2 086 590	2 362 417
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141 402	161 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 036 054 -1 894 652	-2 121 520 -1 960 394
Resultat efter finansiella poster		191 938	402 023
Resultat före skatt		191 938	402 023
Årets resultat		191 938	402 023

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 243 285	51 996 830
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	4 719 298	5 039 959
		55 962 583	57 036 789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	594 502	1 155 647
Summa anläggningstillgångar		56 557 085	58 192 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		79	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 148	54 624
		185 227	54 694
<i>Kassa och bank</i>		7 245 988	5 818 566
Summa omsättningstillgångar		7 431 215	5 873 260
SUMMA TILLGÅNGAR		63 988 300	64 065 696

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
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	1 496 484	1 218 084
		4 802 684	4 524 284
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 460 379	1 336 756
Årets resultat		191 938	402 023
		1 652 317	1 738 779
Summa eget kapital		6 455 001	6 263 063
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	56 050 000	56 650 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		372 004	166 008
Övriga skulder		611 250	608 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	500 045	378 255
Summa kortfristiga skulder		1 483 299	1 152 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 988 300	64 065 696
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.

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

	2013	2012
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	4 916 568	4 916 741
Garage o parkeringar	290 250	294 295
Överl Pant Lokalhyra m.m.	35 587	29 867
	5 242 405	5 240 903

Not 2 Fastighetskostnader

	2013	2012
Vatten	167 472	167 513
Gas	15 058	13 979
El	59 418	56 860
Städning och renhållning	253 387	254 683
Fastighets skötsel	226 360	223 084
Vinter skötsel	47 597	53 972
Fastighetsavgift	129 470	146 055
Förbrukningsinventarier	1 900	18 026
Förbrukningsmaterial	13 278	12 380
Fastighets försäkring	75 691	67 947
	989 631	1 014 499

Not 3 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Underhåll ventilation	10 053	6 759
Underhåll anläggningar	33 592	1 059
Underhåll hus	526 265	292 998
Underhåll markanläggning	0	0
Underhåll gaspannor	62 236	63 650
	632 146	364 466

Not 4 Anslutningskostnader

	2013	2012
Bredbandskostnader	153 674	154 214
Com Hem TV	146 518	141 864
	300 192	296 078

Not 5 Styrelsekostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	65 500	50 900
Sociala avgifter arvoden	21 993	16 495
Styrelseomkostnader	3 855	900
DDG-omkostnader	5 000	2 500
	96 348	70 795

Not 6 Övriga kostnader

	2013	2012
Fast telefoni, porto	990	1 980
Mobiltelefon	877	584
Service Avgift	10 556	10 260
Revisionskostnader	47 753	43 010
Kreditupplysning	2 416	2 608
Förvaltningskostnader	700	0
	63 292	58 442

Not 7 Byggnader och mark

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	62 864 781	62 864 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 864 781	62 864 781
Ingående avskrivningar	-10 867 951	-10 114 406
Årets avskrivningar	-753 545	-753 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 621 496	-10 867 951
Utgående redovisat värde	51 243 285	51 996 830
Taxeringsvärden byggnader	70 000 000	63 000 000
Taxeringsvärden mark	22 800 000	20 600 000
	92 800 000	83 600 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	6 147 954	6 147 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 147 954	6 147 954
Ingående avskrivningar	-1 107 995	-787 334
Årets avskrivningar	-320 661	-320 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 428 656	-1 107 995
Utgående redovisat värde	4 719 298	5 039 959

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Nominellt värde	Bokfört värde 2012	Bokfört värde 2013	Marknadsvärde
Aktie Ansvar Graal	500 000	594 502	594 502	557 512
Catella Hedgefonder		561 145	0	
		1 155 647	594 502	557 512

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	1 218 084	1 336 756	402 023
Disposition av föregående års resultat:			278 400	123 623	-402 023
Årets resultat					191 938
Belopp vid årets utgång	10 400	3 295 800	1 496 484	1 460 379	191 938

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående saldo	1 218 084	964 284
Reservering enligt stadgar	278 400	253 800
	1 496 484	1 218 084

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SEB 26644925	2,05	2014-03-18	14 625 000	14 625 000
SEB 26644933	2,05	2014-03-18	14 625 000	14 625 000
SEB 26644976	2,05	2014-03-18	13 200 000	13 800 000
SEB 26644984	2,05	2014-03-18	14 200 000	14 200 000
			56 650 000	57 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl. lagst. sociala avgifter	11 782	8 640
Upplupna räntor	43 365	10 551
Förutbetalda hyror	410 849	300 616
Revisionskostnad	15 000	15 000
El	8 248	10 505
Fastighetsavgift	10 801	11 827
Renhållning		19 204
Gas		1 912
	500 045	378 255

Not 14 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	98 370 000	98 370 000
	98 370 000	98 370 000

Lund den 25 mars 2014

Ingemar Lindberg

Lisbeth Hansen

Pontus Agerteg

Emelie Ottosson

Anna Hartell

Ann Levén

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Gerd Borgström
Föreningens revisor