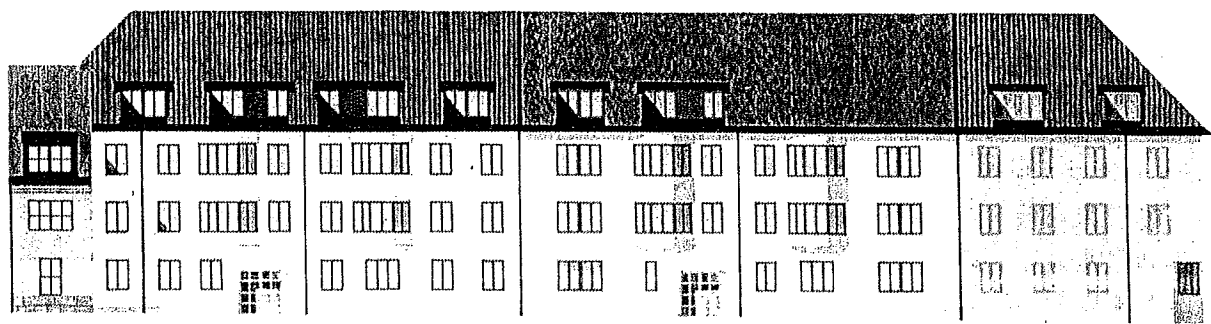


Brf. Märten Persson

63 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt
i centrala Kristianstad



Fasad mot V. Vallgatan

ÅRSREDOVISNING 2012

Brf Mårten Persson i Kristianstad

Org nr 716406-1645

Årsredovisning för 2012

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Mårten Persson i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna nr 12 i kv. Mårten Persson och nr 7 i kv. Otto Marsvin vilka innehåller 63 bostadsrättslägenheter, 1 bostadsrättslokal och 1 hyreslokal samt 1 storgarage med 38 bilplatser, varav HSB disponerar 6. 4 mindre förråd uthyres till medlemmar.

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med årsmötet 2012.

Mandattiden utgår år

Christer Lundgren	ordförande	2013
Karl-Johan Svensson	vice ordförande	2014
Monica Premberg	sekreterare	2014
Lena Wälimaa	fastighetsteknik, IT	2014
Anders Hasslinger	kassör	2013

Styrelsesuppleanter

Jan Lundahl	2013
-------------	------

Extern revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningsvald revisor
Johan Sandberg

Revisorssuppleant
Carl Gustaf Körnell

Avgående styrelseledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Christer Lundgren och Anders Hasslinger, samt suppleant Jan Lundahl.

Firmatecknare

Föreningens firma har fr o m årsmötet 2012 tecknats, två i förening, av Christer Lundgren, Karl-Johan Svensson, och Anders Hasslinger

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2012. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten, förutom föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte. Vidare har vi haft en sommarfest på innergården, ett höstmöte samt luciafirande.

Vicevärd och uppdragstagare

Fastighetstekniska uppgifter handhas inom styrelsen av Ordf, v.Ordf och handläggaren för fastighetstekniska frågor.

För fastighetsskötsel svarar Samhall AB i Kristianstad.

V. Ordf har innehaft vicevärdsuppgifter.

Trappvärdar har utsetts.

Redovisningen och månadsaviseringar har skötts av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB i Kristianstad.

För medelsförvaltning svarar kassören och Sparbanken 1826.

För inre- och yttre säkerhet nattetid i föreningen anlitas AB Grupplarm. Ett särskilt avtal om störningsjour finns.

Årlig besiktning

Årlig besiktning har utförts under våren 2012.

Reparationer, underhåll och investeringar

En reningsanläggning till vårt värmesystem har installerats. Hissen på V Vallgatan 10 har uppgraderats till ny standard. Underhållskostnader i övrigt är VVS och hissar. Reparationer och utbyte av enheter har gjorts på ventilationssystemet. Andra underhållskostnader är underhåll av mark. För underhåll av våra hissar har avtal tecknats med AB Hisscompaniet. Vi har avtal med Siemens för övervakning av vårt värme- och ventilationssystem. Vi uppfattar att vi nu har jämnare värme i lägenheterna.

Underhållsplan följs kontinuerligt upp av styrelsen och fastställs årsvis. Styrelsen uttalar behovet av att alla medlemmar bidrar till att hålla reparations - och underhållskostnader nere.

Vad gäller fastighetsskötseln upplever styrelsen att Samhall även detta år på ett positivt sätt bidrar till ett bra underhåll av våra fastigheter.

Föreningen har en hemsida. På hemsidan finner du bl.a. planskisser över våra lägenheter, samt vårt dokument "Välkommen till...som reviderats under året".

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna var under 2012 försäkrade hos Länsförsäkringar. Ett avtal om gemensamt bostadsrättstillägg finns för samtliga bostadsrätter.

Lägenhetsöverlåtelser och avsägelser mm

Under år 2012 har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. En lägenhet har överlåtit genom arv. Inga avsägelser har lämnats in under året. Det syns ha varit lätt att sälja bostaden i en situation då efterfrågan är stor. Prisnivån har varit fortsatt stabil.

Efterfrågan på garageplatser är fortfarande stor och det är lång kö till platserna.

Finansiering.

Föreningen har vid årets slut sex lån med bundna räntor. Dessa lån är bundna i ett rullande sexårsschema. Se nedan.

En sammanställning nedan visar lån och räntor vid årets slut ;

Kreditinstitut	Belopp	Nuvarande ränta %
SBAB	6,2 milj.	3,32 (bundet t o m 2013-08-14)
SBAB	2,9 milj.	4,76 (bundet t o m 2014-05-28)
SBAB	6,2 milj.	3,98 (bundet t o m 2015-08-14)
SBAB	6,1 milj.	4,29 (bundet t o m 2016-04-13)
SBAB	6,2 milj.	4,35 (bundet t o m 2017-08-14)
SBAB	6,2 milj.	5,19 (bundet t o m 2018-08-14)

Likviditet, årsavgifter och hyror

Styrelsen beslutade att årsavgifter för lägenheter och hyra för garage skulle vara oförändrade för år 2013. Detsamma skulle gälla för lokalhyror med undantag för lokal som har indexreglerad hyra. Indexregleringen medförde ingen hyresförändring.

I övrigt har föreningen sparkapitalkonto, specialkonto samt transaktionskonto hos Sparbanken 1826.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Likviditetsmässigt klarar föreningen uppkomna underhållsbehov, men resultatmässigt kan utfallet bli sämre. För 2013 är det budgeterade resultatet 79.000 kr och likviditetsförstärkningen är planerad till 35.000 kr.

Ekonomisk ställning och resultat

Av räkenskaperna framgår att föreningens resultat för år 2012 är 401 705 kr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012
2013-03-07

Hela intäkten av verksamheten uppgår till 4 045 307 kr inklusive ränteintäkter, som blev 21 269 kr. Kostnaderna uppgår 2 643 688 kr.

Årets räntekostnader uppgår till 1 453 818 kr vilket är en ökning med 48 565 kr jämfört med år 2011.

Reparationer avseende reningsanläggning till värmesystem samt uppgradering av hiss till ny standard har uppgått till 453 904 kr. Ianspråktagande av medel från yttre reparationsfonden har skett med motsvarande belopp.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	401 705 kr
Balanserad vinst	<u>2 123 416 kr</u>
	2 525 121 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

Till föreningens yttre fond reserveras enligt stadgarna	200 000 kr
I ny räkning överföres	<u>2 325 121 kr</u>
	2 525 121 kr

Resultat och ställning.

Resultat av verksamheten samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning med bokslutskommentarer.

Brf Mårten Persson i Kristianstad
Årsredovisning för 2012

Resultaträkning	Not	2012	2011
Rörelsens intäkter m m	1		
Nettoomsättning		4 004 327	4 009 297
Övriga rörelseintäkter		19 711	49 025
Summa intäkter m m		<u>4 024 038</u>	<u>4 058 322</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 254 509	-2 881 217
Personalkostnader	3	-142 435	-104 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-246 744	-232 170
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 643 688</u>	<u>-3 218 115</u>
Rörelseresultat		1 380 350	840 207
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 269	41 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 453 818	-1 405 253
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 432 549</u>	<u>-1 363 891</u>
Resultat efter finansiella poster		-52 199	-523 684
Ianspråktagande av fondmedel	6	453 904	928 177
Årets resultat		<u>401 705</u>	<u>404 493</u>

Handwritten signature and initials
MÅR
1

Brf Mårten Persson i Kristianstad
 Årsredovisning för 2012

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	37 441 181	37 687 925
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>37 441 681</u>	<u>37 688 425</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		33 089	36 995
Övriga kortfristiga fordringar		42 614	2 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 933	19 216
		<u>157 636</u>	<u>58 745</u>
<u>Kassa och bank</u>		1 473 572	1 570 954
Summa omsättningstillgångar		<u>1 631 208</u>	<u>1 629 699</u>
Summa tillgångar		<u>39 072 889</u>	<u>39 318 124</u>

Handwritten signature and initials:
 Mårten Persson
 Oke } A

Brf Märten Persson i Kristianstad
Årsredovisning för 2012

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		1 940 011	1 940 011
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fond för yttre underhåll		37 397	291 301
Balanserat resultat		2 123 416	1 918 923
Årets vinst		401 705	404 493
Summa fritt eget kapital		<u>2 562 518</u>	<u>2 614 717</u>
Summa eget kapital		<u>4 502 529</u>	<u>4 554 728</u>
Avsättningar	9	32 678	52 451
Räntebärande skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		33 874 407	34 152 206
Summa räntebärande skulder		<u>33 874 407</u>	<u>34 152 206</u>
Icke räntebärande skulder			
Leverantörsskulder		356 294	263 838
Övriga kortfristiga skulder		25 140	17 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	281 841	277 081
Summa icke räntebärande skulder		<u>663 275</u>	<u>558 739</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 072 889</u>	<u>39 318 124</u>
Ställda säkerheter	12	39 028 000	39 028 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 380 350	840 207
Avskrivningar	246 744	232 170
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-19 773	-11 114
	<u>1 607 321</u>	<u>1 061 263</u>
Erhållen ränta	21 269	41 362
Erlagd ränta	-1 454 841	-1 369 645
	<u>173 749</u>	<u>-267 020</u>
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-98 891	5 199
Förändring av leverantörsskulder	92 456	-74 904
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	13 103	-39 743
	<u>180 417</u>	<u>-376 468</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-277 799	-281 353
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-277 799</u>	<u>-281 353</u>
Årets kassaflöde	-97 382	-657 821
Likvida medel vid årets början	1 570 954	2 228 775
Likvida medel vid årets slut	<u>1 473 572</u>	<u>1 570 954</u>

Handwritten signatures and initials:
 KSP
 MPP
 LMS
 EKE
 M

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Byggnader skrivs av enligt en annuitetsplan på 60 år. Enligt planen ökar de årliga avskrivningarna successivt. Inventarier skrivs av linjärt över en femårsperiod.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 Övriga externa kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Reparation och underhåll	743 481	1 246 622
Fastighetsskatt	93 730	89 822
Försäkringspremier	52 973	43 334
Fastighetsskötsel	238 566	271 512
Vatten och el	311 598	381 888
Uppvärmning	412 114	412 697
Sophantering	95 117	124 445
Övriga fastighetskostnader	83 305	25 806
Övriga kostnader	223 625	285 091
Summa	<u>2 254 509</u>	<u>2 881 217</u>

Handwritten signatures and initials:
S. Eke
WMO

Not 3 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Bostadsrättsföreningen har under räkenskapsåret ej haft någon anställd personal. Arvoden har utbetalats till styrelsen.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Löner och ersättningar har uppgått till Styrelsen	116 450	85 000
Totala löner och ersättningar	<u>116 450</u>	<u>85 000</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 060	19 728
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	<u>141 510</u>	<u>104 728</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	40 383 554	40 383 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 383 554	40 383 554
Ingående avskrivningar	-2 695 629	-2 467 448
Årets förändringar	-246 744	-228 181
Avskrivningar	<u>-2 942 373</u>	<u>-2 695 629</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	37 441 181	37 687 925
Utgående restvärde enligt plan	<u>44 025 000</u>	<u>44 025 000</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige	10 203 000	10 203 000
Markvärde ingår med	<u>10 203 000</u>	<u>10 203 000</u>

WYA KJ LM
S. Erik

Not 5 Inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	764 125	764 125
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>764 125</u>	<u>764 125</u>
Ingående avskrivningar		
Årets förändringar	-764 125	-760 136
-Avskrivningar	-	-3 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-764 125</u>	<u>-764 125</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Förändring fondmedel

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ianspråktagande av fondmedel	453 904	928 177
Summa	<u>453 904</u>	<u>928 177</u>

Not 7 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Årets förändring		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>500</u>	<u>500</u>
Ingående innehav avser andelar i HSB		

Handwritten notes and signatures:
 mys
 HSB
 2012
 2011

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Övrigt fritt eget <u>kapital</u>	Summa eget <u>kapital</u>
Eget kapital 2011-12-31	1 940 011	291 301	2 323 416	4 554 728
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	200 000	-200 000	-
Förändring fond för yttre underhåll, se not 6		-453 904		-453 904
Årets resultat			401 705	401 705
Eget kapital 2012-12-31	1 940 011	37 397	2 525 121	4 502 529

Not 9 Avsättningar

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fond för inre underhåll	32 678	52 451
Summa	<u>32 678</u>	<u>52 451</u>

Not 10 Räntebärande skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning inom ett år	277 799	263 528
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år	1 111 196	1 054 112
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	32 485 412	32 834 566
Summa	<u>33 874 407</u>	<u>34 152 206</u>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

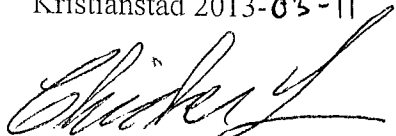
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	120 595	121 618
Upplupna sociala avgifter	15 195	13 509
Förutbetalda hyresintäkter	126 051	121 954
Övriga poster	20 000	20 000
Summa	<u>281 841</u>	<u>277 081</u>

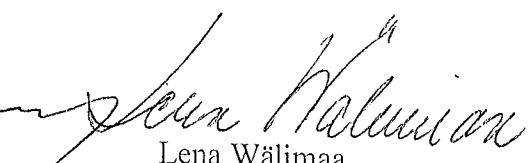
Not 12 Ställda säkerheter

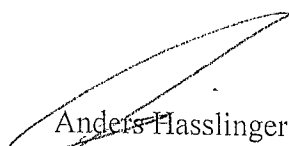
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	39 028 000	39 028 000
Summa	<u>39 028 000</u>	<u>39 028 000</u>

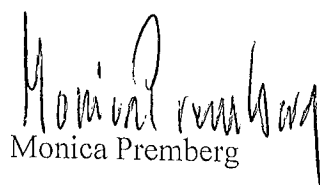
Kristianstad 2013-03-11


Christer Lundgren



Karl-Johan Svensson

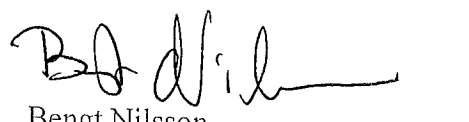

Lena Wälimaa


Anders Hasslinger


Monica Premberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-03-13


Johan Sandberg
Av föreningen vald revisor


Bengt Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mårten Persson, org. nr 716406-1645

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mårten Persson för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mårten Persson för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristianstad den 2013-03-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Bengt Nilsson

Auktoriserad revisor



Johan Sandberg

Av föreningen vald revisor ("lekmanarevisor")