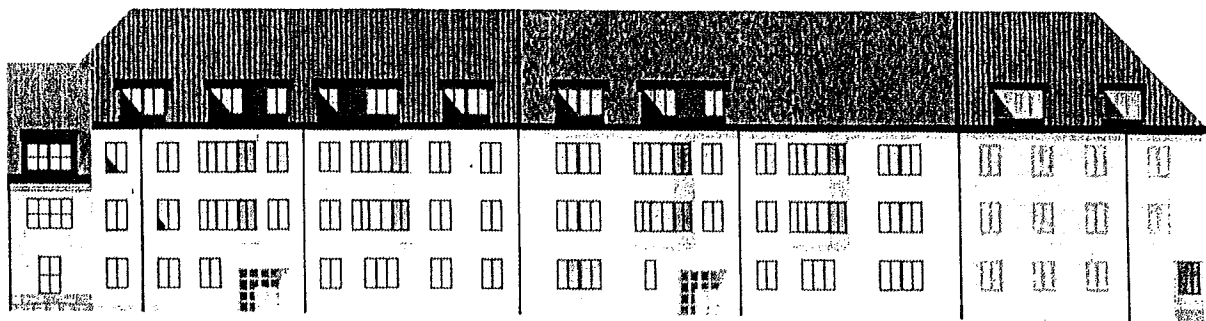


Brf. Märten Persson

*63 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt
i centrala Kristianstad*



Fasad mot V. Vallgatan

ÅRSREDOVISNING 2013

Brf Mårten Persson i Kristianstad

Org nr 716406-1645

Årsredovisning för 2013**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Mårten Persson i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 2013;
Mandattiden utgår år

Christer Lundgren	ordförande	2015
Karl-Johan Svensson	vice ordförande	2014
Monica Premberg	sekreterare	2014
Lena Wälimaa	fastighetsteknik, IT	2014
Inger Lundahl	kassör	2015

Styrelsesuppleanter

Jan Lundahl	2015
Carin Wakander	2014

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 Karl-Johan Svensson, Monica Premberg och Lena Wälimaa, samt suppleant Carin Wakander.

Firmatecknare

Föreningens firma har fr o m årsmötet 2013 tecknats, två i förening, av Christer Lundgren, Karl-Johan Svensson, Inger Lundahl och Monica Premberg.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2013. Styrelsen har under året hållit 10 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 anlätades AB Grupplarm. Ett särskilt avtal om störningsjour finns.

Årlig besiktning

Den årliga besiktningen genomfördes 2013-10-05. Endast smärre fel konstaterades.

Reparationer, underhåll och investeringar

Vårt fjärrvärmesystem har till delar renoverats. Hissarna har erhållit ny energisparande belysning liksom alla trappavsatser. Varmvattensystemet har till delar renoverats. Garageporten har renoverats. Underhållskostnader i övrigt är VVS och hissar. Efter inbrotten under sommaren har ett antal portar förstärkts. Två tvättstugor har renoverats. Ytterligare ett par hängrännor och stuprör har försetts med värmekablar för att förhindra istappsbildningar. Andra underhållskostnader är underhåll av mark. För underhåll av våra hissar har vi avtal med AB Hiss Companiet. Vi har avtal med Siemens för övervakning av vårt värme- och ventilationssystem. Underhållsavtal finns med Bravida för låssystemet. I huvudsak nyttjas numera endast ett återvinningsrum.

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". Ett separat dokument avseende underhåll av lägenheterna har utarbetats.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna var under 2013 försäkrade hos Länsförsäkringar. Ett avtal om gemensamt bostadsrättstillägg finns för samtliga bostadsrätter.

Lägenhetsöverlåtelser och avsägelser mm

Under år 2013 har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Två lägenheter 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 och i många fall starkt uppåtgående.

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	2,8 milj.	4,76 (bundet t o m 2014-05-28)
SBAB	6,1 milj.	3,98 (bundet t o m 2015-08-14)
SBAB	6,1 milj.	4,29 (bundet t o m 2016-04-13)
SBAB	6,1 milj.	4,35 (bundet t o m 2017-08-14)
SBAB	6,1 milj.	5,19 (bundet t o m 2018-08-14)
SBAB	6,1 milj.	3,62 (bundet t o m 2019-08-14)

Likviditet, årsavgifter och hyror

Styrelsen beslutade att årsavgifter för lägenheter och hyra för garage skulle vara oförändrade för år 2014. Detsamma skulle gälla för lokalhyror med undantag för lokal som har indexreglerad hyra. Indexregleringen medförde ingen hyresförändring.

I övrigt har föreningen Penningmarknadskonto och Framtidskonto hos Sparbanken 1826.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Likviditetsmässigt klarar föreningen uppkomna underhållsbehov, men resultatmässigt kan utfallet bli sämre. För 2014 är det budgeterade resultatet 79.000 kr och likviditetsförstärkningen är planerad till 42.500 kr.

Ekonomisk ställning och resultat

Av räkenskaperna framgår att föreningen resultat för år 2013 är 52 478 kr.

Hela intäkten av verksamheten uppgår till 4 077 557 kr inklusive ränteintäkter, som blev 1 174 9 kr. Kostnaderna uppgår 2 776 503 kr.

Årets räntekostnader uppgår till 1 448 576 kr vilket är en minskning med 5 242 kr jämfört med år 2012.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Årets resultat	52 478 kr
Balanserad vinst	<u>2 325 122 kr</u>
	2 377 600 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

Till föreningens yttre fond reserveras enligt stadgarna	500 000 kr
I ny räkning överföres	<u>1 877 600 kr</u>
	2 377 600 kr

Resultat och ställning.

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter m m	1		
Nettoomsättning		4 018 777	4 004 327
Övriga rörelseintäkter		47 031	19 711
Summa intäkter m m		<u>4 065 808</u>	<u>4 024 038</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 394 503	-2 254 509
Personalkostnader	3	-115 918	-142 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-266 082	-246 744
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 776 503</u>	<u>-2 643 688</u>
Rörelseresultat		1 289 305	1 380 350
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 749	21 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 448 576	-1 453 818
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 436 827</u>	<u>-1 432 549</u>
Resultat efter finansiella poster		-147 522	-52 199
Ianspråktagande av fondmedel	6	200 000	453 904
Årets resultat		<u>52 478</u>	<u>401 705</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	37 175 099	37 441 181
Inventarier	5	-	-
		<hr/>	<hr/>
		37 175 099	37 441 181
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		37 175 599	37 441 681
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		-	33 089
Övriga kortfristiga fordringar		30 971	42 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 874	81 933
		<hr/>	<hr/>
		57 845	157 636
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1 278 939	1 473 572
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 336 784	1 631 208
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		38 512 383	39 072 889
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
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	37 397
Balanserad vinst		2 325 122	2 123 416
Årets vinst		52 478	401 705
Summa fritt eget kapital		<u>2 414 997</u>	<u>2 562 518</u>
Summa eget kapital		<u>4 355 008</u>	<u>4 502 529</u>
Avsättningar	9	18 537	32 678
Räntebärande skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		33 586 878	33 874 407
Summa räntebärande skulder		<u>33 586 878</u>	<u>33 874 407</u>
Icke räntebärande skulder			
Leverantörsskulder		259 895	356 294
Övriga kortfristiga skulder		-	25 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	292 065	281 841
Summa icke räntebärande skulder		<u>551 960</u>	<u>663 275</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>38 512 383</u>	<u>39 072 889</u>
Ställda säkerheter	12	39 028 000	39 028 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 289 305	1 380 350
Avskrivningar	266 082	246 744
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-14 140	-19 773
	<hr/>	<hr/>
	1 541 247	1 607 321
Erhållen ränta	11 749	21 269
Erlagd ränta	-1 448 097	-1 454 841
	<hr/>	<hr/>
	104 899	173 749
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	99 791	-98 891
Förändring av leverantörsskulder	-96 399	92 456
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-15 395	13 103
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 896	180 417
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-287 529	-277 799
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-287 529	-277 799
Årets kassaflöde	-194 633	-97 382
Likvida medel vid årets början	1 473 572	1 570 954
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 278 939	1 473 572

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>2013</u>	<u>2012</u>
Reparation och underhåll	856 876	743 481
Fastighetsskatt	85 580	93 730
Försäkringspremier	55 495	52 973
Fastighetsskötsel	254 221	238 566
Vatten och el	364 760	311 598
Uppvärmning	418 036	412 114
Sophantering	85 644	95 117
Övriga fastighetskostnader	43 785	83 305
Övriga kostnader	230 106	223 625
Summa	<u>2 394 503</u>	<u>2 254 509</u>

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>2013</u>	<u>2012</u>
Löner och ersättningar har uppgått till Styrelsen	96 920	117 375
Totala löner och ersättningar	96 920	117 375
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 998	25 060
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	<u>115 918</u>	<u>142 435</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	40 383 554	40 383 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 383 554	40 383 554
Ingående avskrivningar	-2 942 373	-2 695 629
Årets förändringar		
Avskrivningar	-266 082	-246 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 208 455	-2 942 373
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 175 099</u>	<u>37 441 181</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige	<u>51 014 000</u>	<u>44 025 000</u>
Markvärde 13 464 tkr (10 203 tkr)		
Byggnadsvärde 37 550 tkr (33 822 tkr)		

Not 5 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	764 125	764 125
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764 125	764 125
Ingående avskrivningar	-764 125	-764 125
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-764 125	-764 125
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Förändring fondmedel

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ianspråktagande av fondmedel	200 000	453 904
Summa	<u>200 000</u>	<u>453 904</u>

Not 7 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Årets förändring		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde, totalt	<u>500</u>	<u>500</u>
Ingående innehav avser andelar i HSB		

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 2012-12-31	1 940 011	37 397	2 525 122	4 502 530
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	200 000	-200 000	-
Förändring fond för yttre underhåll, se not 6		-200 000	-	-200 000
Årets resultat			52 478	52 478
Eget kapital 2013-12-31	1 940 011	37 397	2 377 600	4 355 008

Not 9 Avsättningar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fond för inre underhåll	18 537	32 678
Summa	<u>18 537</u>	<u>32 678</u>

Not 10 Räntebärande skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning inom ett år	291 348	277 799
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år	1 165 392	1 111 196
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	32 130 138	32 485 412
Summa	<u>33 586 878</u>	<u>33 874 407</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

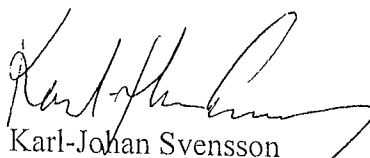
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	121 073	120 595
Upplupna sociala avgifter	4 137	15 195
Förutbetalda hyresintäkter	141 855	126 051
Övriga poster	25 000	20 000
Summa	<u>292 065</u>	<u>281 841</u>


Not 12 Ställda säkerheter

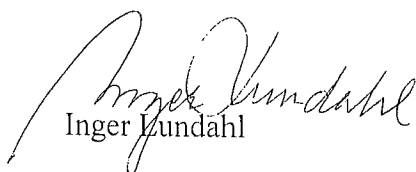
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	39 028 000	39 028 000
Summa	<u>39 028 000</u>	<u>39 028 000</u>

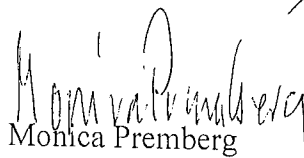
Kristianstad 2014-03-05


Christer Lundgren



Karl-Johan Svensson



Lena Wälimaa


Inger Lundahl


Monica Premberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-03-05


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 utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mårten Persson för år 2013.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mårten Persson för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, 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 eller förlust 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 eller förlust 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

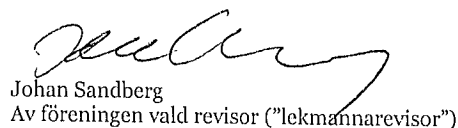
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristianstad den 5/3 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Nilsson
Auktoriserad revisor



Johan Sandberg
Av föreningen vald revisor ("lekmannarevisor")