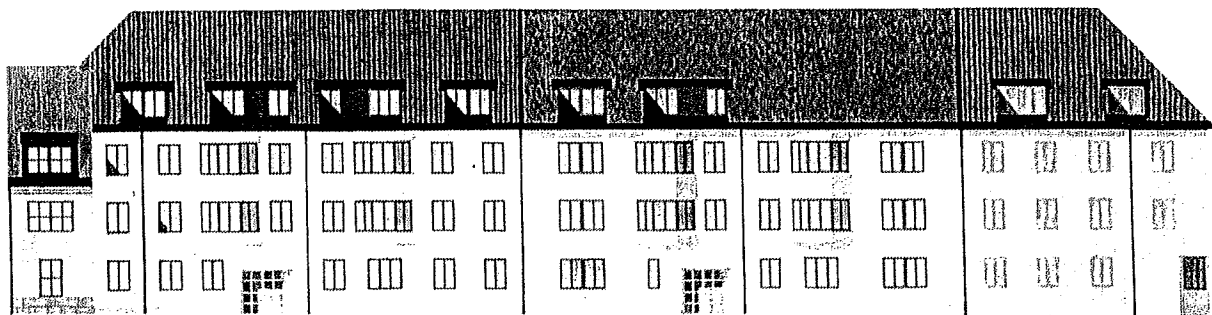


Brf. Märten Persson

63 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt
i centrala Kristianstad



Fasad mot V. Vallgatan

ÅRSREDOVISNING 2011

Brf Mårten Persson i Kristianstad

Org nr 716406-1645

Årsredovisning för 2011

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Mårten Persson i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 platser. 4 mindre förråd uthyres till medlemmar.

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med årsmötet 2011;
Mandattiden utgår år

Christer Lundgren	ordförande	2013
Karl-Johan Svensson	vice ordförande	2012
Helen Björklund	sekreterare(t o m 2011-06-30)	2012
Lena Wälimaa	sekreterare (fr o m 2011-07-01)	2012
Robert Dietsch	styrelseledamot fastighetsteknik, IT	2012
Anders Hasslinger	kassör	2013

Styrelsesuppleanter

Lena Wälimaa	(sekreterare fr o m 2011-07-01)	2013
Jan Lundahl		2013

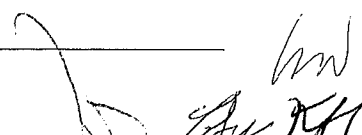
Extern revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningsvald revisor
Johan Sandberg

Revisorssuppleant
Carl Gustaf Körnell

Avgående styrelseledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Karl-Johan Svensson, Robert Dietsch och Lena Wälimaa.



Firmatecknare

Föreningens firma har fr o m årsmötet 2011 tecknats, två i förening, av Christer Lundgren, Karl-Johan Svensson, och Anders Hasslinger

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 mars 2011. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten, förutom föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte. Vidare har vi haft en utflykt på Helge å mm, 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

Styrelsen har med anledning av det stora renoveringsarbete som genomförts 2011 skjutit den årliga besiktningen till våren 2012.

Reparationer, underhåll och investeringar

En omfattande uppgradering av vårt värme- och ventilationssystem har slutförts. Detta har inneburit avsevärt ökat arbete för styrelsen de senaste tre åren. Underhållskostnader är i övrigt VVS, plåtarbeten, reparation och underhåll av hissar. Andra underhållskostnader är underhåll av mark, där också en del av stora innergården renoverats med gräsmatta och blomsteräng. För underhåll av vårt låssystem har avtal tecknats med Bravida. Fläktmotorn till ventilationen i garaget är bytt. En tvättmaskin har bytts ut. Ett driftsavtal har tecknats med Siemens för övervakning av vår värme och ventilation.

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...".

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna var under 2011 försäkrade hos Länsförsäkringar. Ett avtal om gemensamt bostadsrättstillägg har tecknats att gälla för samtliga bostadsrätter fr o m 2012-01-01.

Lägenhetsöverlåtelser och avsägelser mm

Under år 2011 har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. En lägenhet har överlåtit som gåva. 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 stabil.

Efterfrågan på garageplatser är fortfarande stor och det är lång kö till platserna. Diskussioner pågår fortfarande med HSB om ytterligare övertagande av platser.

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	3,0 milj.	4,76 (bundet t o m 2014-05-28)
SBAB	6,3 milj.	3,32 (bundet t o m 2013-08-14)
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 2018-05-28)

Likviditet, årsavgifter och hyror

Styrelsen beslutade att årsavgifter för lägenheter och hyra för garage skulle vara oförändrade för år 2012. 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 2012 är det budgeterade resultatet 70 076 kr och likviditetsförstärkningen är planerad till drygt 300 000 kr.

Ekonomisk ställning och resultat

Av räkenskaperna framgår att föreningens resultat är 404 493 kr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011
2012-03-08

Hela intäkten av verksamheten uppgår till 4 099 684 kr inklusive ränteintäkter, som blev 41 362 kr. Kostnaderna uppgår 3 218 115 kr.

Årets räntekostnader uppgår till 1 405 253 kr vilket är en ökning med 460 567 kr jämfört med år 2010.

Reparationer avseende uppgradering av värme- och ventilationssystem har uppgått till 928 177 kr. Ianspråktagande av medel från yttre reparationsfonden har skett med motsvarande belopp.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

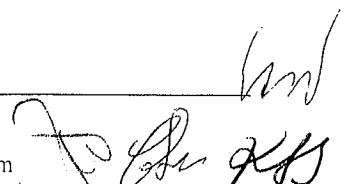
Årets resultat	404 493 kr
Balanserad vinst	<u>1 918 923 kr</u>
	2 323 416 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

Till föreningens yttre fond reserveras enligt stadgarna	200 000 kr
I ny räkning överföres	<u>2 123 416 kr</u>
	2 323 416 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 2011

Resultaträkning	Not	2011	2010
Rörelsens intäkter m m	1		
Nettoomsättning		4 009 297	4 012 331
Övriga rörelseintäkter		49 025	180 051
Summa intäkter m m		<u>4 058 322</u>	<u>4 192 382</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 881 217	-2 803 804
Personalkostnader	3	-104 728	-109 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 170	-240 929
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 218 115</u>	<u>-3 154 267</u>
Rörelseresultat		840 207	1 038 115
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	-	31 650
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 362	11 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 405 253	-944 686
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 363 891</u>	<u>-901 615</u>
Resultat efter finansiella poster		-523 684	136 500
Ianspråktagande av fondmedel	5	928 177	-
Årets resultat		<u>404 493</u>	<u>136 500</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Brf Mårten Persson i Kristianstad
Årsredovisning för 2011

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	37 687 925	37 916 106
Inventarier	7	-	3 989
		<hr/>	<hr/>
		37 687 925	37 920 095
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		37 688 425	37 920 595
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		36 995	38 547
Övriga kortfristiga fordringar		2 534	6 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 216	19 383
		<hr/>	<hr/>
		58 745	63 944
<u>Kassa och bank</u>		1 570 954	2 228 775
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 629 699	2 292 719
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		39 318 124	40 213 314

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Brf Mårten Persson i Kristianstad
Årsredovisning för 2011

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		1 940 011	1 940 011
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fond för yttre underhåll		291 301	1 219 478
Balanserat resultat		1 918 923	1 782 423
Årets vinst		404 493	136 500
Summa fritt eget kapital		<u>2 614 717</u>	<u>3 138 401</u>
Summa eget kapital		<u>4 554 728</u>	<u>5 078 412</u>
Avsättningar	10	52 451	63 565
Räntebärande skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 152 206	34 433 559
Summa räntebärande skulder		<u>34 152 206</u>	<u>34 433 559</u>
Icke räntebärande skulder			
Leverantörsskulder		263 838	338 742
Övriga kortfristiga skulder		17 820	15 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	277 081	283 424
Summa icke räntebärande skulder		<u>558 739</u>	<u>637 778</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 318 124</u>	<u>40 213 314</u>
Ställda säkerheter	13	39 028 000	39 028 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Mårten Persson i Kristianstad
Årsredovisning för 2011

Kassaflödesanalys	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	840 207	1 038 115
Avskrivningar	232 170	240 929
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-11 114	-3 098
	<hr/>	<hr/>
	1 061 263	1 275 946
Erhållen ränta	41 362	11 421
Erlagd ränta	-1 369 645	-972 273
	<hr/>	<hr/>
	-267 020	315 094
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	5 199	-17 993
Förändring av leverantörsskulder	-74 904	104 752
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-39 743	-11 915
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-376 468	389 938
Investeringsverksamheten		
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	336 150
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	336 150
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-281 353	-285 326
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-281 353	-285 326
Årets kassaflöde	-657 821	440 762
Likvida medel vid årets början	2 228 775	1 788 013
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 570 954	2 228 775

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>2011</u>	<u>2010</u>
Reparation och underhåll	1 246 622	779 142
Fastighetsskatt	89 822	76 743
Försäkringspremier	43 334	41 947
Fastighetsskötsel	271 512	257 308
Vatten och el	381 888	392 880
Uppvärmning	412 697	471 679
Sophantering	124 445	79 047
Övriga fastighetskostnader	25 806	420 336
Övriga kostnader	285 091	284 722
Summa	<u>2 881 217</u>	<u>2 803 804</u>

[Handwritten signatures]

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>2011</u>	<u>2010</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen	85 000	85 100
Övriga anställda	-	3 000
Totala löner och ersättningar	85 000	88 100
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 728	21 434
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	<u>104 728</u>	<u>109 534</u>

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	-	31 650
Summa	<u>0</u>	<u>31 650</u>

Not 5 Förändring fondmedel

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ianspråktagande av fondmedel	928 177	-
Summa	<u>928 177</u>	<u>0</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	40 383 554	40 383 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 383 554	40 383 554
Ingående avskrivningar	-2 467 448	-2 255 897
Årets förändringar		
Avskrivningar	-228 181	-211 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 695 629	-2 467 448
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 687 925</u>	<u>37 916 106</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige	<u>44 025 000</u>	<u>44 025 000</u>
Markvärde ingår med	<u>10 203 000</u>	<u>10 203 000</u>

Not 7 Inventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	764 125	764 125
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764 125	764 125
Ingående avskrivningar	-760 136	-730 758
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-3 989	-29 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-764 125	-760 136
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>3 989</u>

lm
KL

Not 8 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

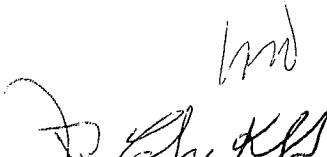
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	500	305 000
Årets förändring		
-Försäljning	-	-304 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>500</u>	<u>500</u>
Ingående innehav avser andelar i HSB		

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Fond för yttre	Övrigt	Summa
	<u>insatser</u>	<u>underhåll</u>	<u>fritt eget</u>	<u>eget</u>
			<u>kapital</u>	<u>kapital</u>
Eget kapital 2010-12-31	1 940 011	1 219 478	1 918 923	5 078 412
Förändring fond för yttre underhåll, se not 5		-928 177		-928 177
Årets resultat			404 493	404 493
Eget kapital 2011-12-31	1 940 011	291 301	2 323 416	4 554 728

Not 10 Avsättningar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fond för inre underhåll	52 451	63 565
Summa	<u>52 451</u>	<u>63 565</u>


 [Handwritten signature]

Brf Märten Persson i Kristianstad
Årsredovisning för 2011

Not 11 Räntebärande skulder

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning inom ett år	263 528	263 528
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år	1 054 112	1 054 112
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	32 834 566	33 115 919
Summa	<u>34 152 206</u>	<u>34 433 559</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	121 618	86 010
Upplupna sociala avgifter	13 509	15 612
Förutbetalda hyresintäkter	121 954	161 802
Övriga poster	20 000	20 000
Summa	<u>277 081</u>	<u>283 424</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</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>


[Handwritten signatures and initials]

Brf Märten Persson i Kristianstad
Årsredovisning för 2011

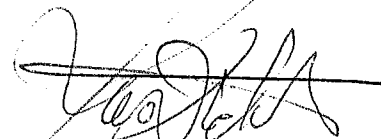
Kristianstad 2012-03-12



Christer Lundgren




Karl-Johan Svensson



Robert Dietsch




Anders Hasslinger

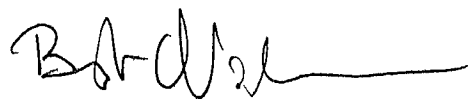


Lena Wälimaa

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-03-14



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 2011.

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 2011 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 2011.

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 revisions sed 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.

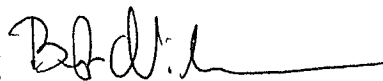
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

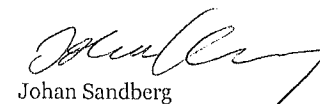
Kristianstad den 2012-03-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Bengt Nilsson

Auktoriserad revisor



Johan Sandberg

Av föreningen vald revisor ("lekmanarevisor")