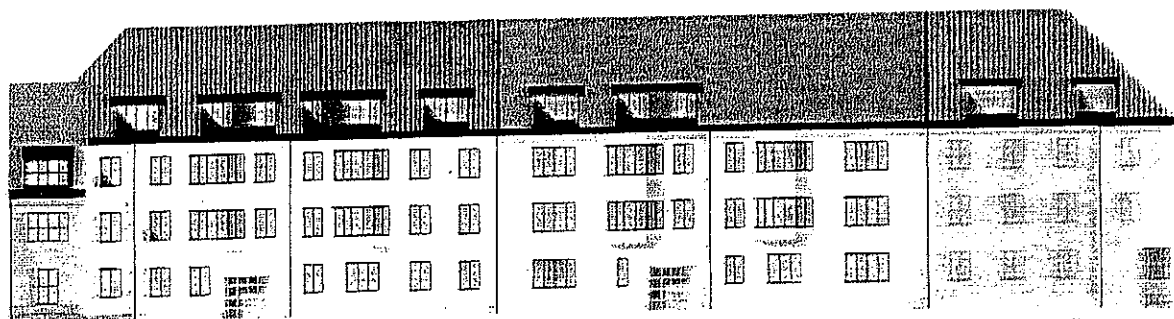


# Brf. Märten Persson

*62 lägenheter med bostadsrätt i centrala Kristianstad*



Fasad mot V. Vallgatan

ÅRSREDOVISNING  
2009

## Brf Märten Persson i Kristianstad

### Årsredovisning för 2009

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Märten Persson i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna nr 12 i kv. Märten Persson och nr 7 i kv. Otto Marsvin vilka innehåller 63 bostadsrättslägenheter, 1 bostadsrättslokal och 1 hyreslokal (uthyres till Fonus) 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 2009;  
Mandattiden utgår år

Christer Lundgren	ordförande	2011
Karl-Johan Svensson	vice ordförande	2010
Kenneth Hoffström	sekreterare (Avgick 20090901)	2010
Robert Dietsch	styrelseledamot fastighetsteknik, IT	2010
Anders Hasslinger	kassör	2011

### Styrelsesuppleanter

Lena Wälimaa	2011
Claes Lindström	2010
Jan Lundahl	2011

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 och Robert Dietsch samt styrelsesuppleanten Claes Lindström. Nyval efter avgången sekreterare.

3 A

#### *Firmatecknare*

Föreningens firma har fr o m årsmötet 2009 tecknats, två i förening, av Christer Lundgren, Karl-Johan Svensson, och Anders Hasslinger

#### *Sammanträden*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2009. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten, förutom föreningsstämma, konstituerande styrelsemöte och ekonomimöte. Trappvärdarna har arrangerat en sommarfest och ett luciafirande som båda var uppskattade. Vidare har vi haft ett höstmöte med information från Home.

#### *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 Securitas Bevaknings AB. Ett särskilt avtal om störningsjour finns tecknat hos företaget.

#### *Årlig besiktning*

Styrelsen har verkställt stadgeenlig årlig besiktning den 21 november 2009. Besiktningen föranleder inga omedelbara beslut om åtgärder av större slag, Särskilt protokoll har upprättats.

#### *Reparationer, underhåll och investeringar*

Ett nytt låssystem som skalskydd har installerats. Fönster och nedre delen av fasaderna har målats. Samtliga värmepumpar har bytts ut tillsammans med styrsystemet för värme. Underhållskostnader är VVS, reparation och underhåll av hissar, samt mindre renovering av hissen på Ridhusgatan 3. Andra underhållskostnader är underhåll av mark. De enda åtgärder som vi kan göra med anledning av energideklarationen är att byta spridare, duschhandtag mm. Påbörjades under hösten.

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, som håller på att uppdateras hos annan leverantör. På hemsidan finner du bl.a. planskisser över våra lägenheter, samt vårt under året reviderade dokument "Välkommen till...".

} H

### *Fastighetsförsäkring*

Fastigheterna var under 2009 försäkrade hos Länsförsäkringar.

### *Lägenhetsöverlåtelser och avsägelser mm*

Under år 2009 har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Inga avsägelser har lämnats in under året. Det syns ha varit lätt att sälja bostaden i en situation då efterfrågan är stor och därmed har priserna stigit.

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

### *Finansiering*

Föreningen har vid årets slut tre lån med bundna räntor. Ett lån har under året omförhandlats till rörlig ränta och flyttats till SBAB efter anbud.

En sammanställning nedan visar nuvarande lån och räntor;

Kreditinstitut	Belopp	Nuvarande ränta %
SBAB	6,1 milj.	4,29 (bundet t o m 2016-04-12)
SBAB	3,2 milj.	5,01 (bundet t o m 2011-12-13)
SBAB	16,7 milj.	Rörlig ränta (fr o m 2009-09-08)
AB Spintab	8,7 milj..	3,48 (bundet t o m 2010-02-10)

### *Likviditet, årsavgifter och hyror*

Styrelsen beslutade att årsavgifter för lägenheter och hyra för garage skulle vara oförändrade för år 2010. Detsamma skulle gälla för lokalhyror med undantag för lokal som har indexreglerad hyra. Här gjordes en sedvanlig justering.

Föreningen har 300 000 kr i en sparobligation, SPAX Europa, löptid tre år. 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 2009 är det budgeterade resultatet 318 936 kr och likviditetsförstärkningen är planerad till drygt 47 064 kr.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

Av räkenskaperna framgår att föreningen resultat är - 384 331 kr.

3 H

Hela intäkten av verksamheten uppgår till 4 239 228 kr inklusive ränteintäkter, som blev 12 013 kr. Kostnaderna uppgår till 3 335 210 kr.

Årets räntekostnader uppgår till 1 288 349 kr vilket är en minskning med 151 825 kr jämfört med år 2008.

*Förslag till vinstdisposition*

Till föreningsstämmans förfogande står:

Året resultat	- 384 331 kr
Balanserat resultat	2 166 754 kr
Ansamlad vinst	1 782 423 kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten balanseras i en ny räkning.

*Resultat och ställning.*

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

3 H

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Rörelsens intäkter m m</b>	1		
Nettoomsättning		3 997 396	4 013 431
Övriga rörelseintäkter		229 819	9 771
<b>Summa intäkter m m</b>		<u>4 227 215</u>	<u>4 023 202</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3	-2 977 153	-1 818 582
Personalkostnader	4	-107 263	-112 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 794	-258 046
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-3 335 210</u>	<u>-2 189 425</u>
<b>Rörelseresultat</b>		892 005	1 833 777
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 013	89 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 288 349	-1 440 174
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-1 276 336</u>	<u>-1 350 313</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-384 331</u>	<u>483 464</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-384 331</u>	<u>483 464</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	38 127 657	38 323 351
Inventarier	6	33 367	88 467
		<hr/>	<hr/>
		38 161 024	38 411 818
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	7	305 000	305 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 466 024</b>	<b>38 716 818</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		16 576	-
Övriga kortfristiga fordringar		-	707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 375	25 685
		<hr/>	<hr/>
		45 951	26 392
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1 788 013	2 318 627
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 833 964</b>	<b>2 345 019</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 299 988</b>	<b>41 061 837</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		1 940 011	1 940 011
		<hr/>	<hr/>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fond för yttre underhåll		1 219 478	1 219 478
Balanserat resultat		2 166 754	1 683 290
Årets resultat		-384 331	483 464
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>3 001 901</u>	<u>3 386 232</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 941 912</u>	<u>5 326 243</u>
<b>Avsättningar</b>	8	<u>66 663</u>	<u>71 635</u>
<b>Räntebärande skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 718 885	34 988 831
<b>Summa räntebärande skulder</b>		<u>34 718 885</u>	<u>34 988 831</u>
<b>Icke räntebärande skulder</b>			
Leverantörsskulder		233 990	273 197
Fastighetsskatteskulder		-	14 302
Övriga kortfristiga skulder		19 650	16 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	318 888	371 129
<b>Summa icke räntebärande skulder</b>		<u>572 528</u>	<u>675 128</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>40 299 988</u>	<u>41 061 837</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	11	39 028 000	39 028 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	12	459 000	459 000

38



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	892 005	1 833 777
Avskrivningar	250 794	258 046
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-4 972	-16 547
	<u>1 137 827</u>	<u>2 075 276</u>
Erhållen ränta	12 013	89 861
Erlagd ränta	-1 319 038	-1 443 898
	<u>-169 198</u>	<u>721 239</u>
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-19 559	47 589
Förändring av leverantörsskulder	-39 207	-66 016
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-32 704	-8 979
	<u>-260 668</u>	<u>693 833</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-223 750
	<u>0</u>	<u>-223 750</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-269 946	-563 071
	<u>-269 946</u>	<u>-563 071</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Årets kassaflöde	-530 614	-92 988
Likvida medel vid årets början	2 318 627	2 411 615
	<u>1 788 013</u>	<u>2 318 627</u>

388

## 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.

#### Finansieringsanalys

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

### Not 2 Arvoden och kostnadsersättningar

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Revisionsuppdrag	6 500	6 000
Andra uppdrag	57 125	51 375
Summa	<u>63 625</u>	<u>57 375</u>

8 H

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Reparation och underhåll	1 018 416	280 216
Fastighetsskatt	110 243	94 446
Försäkringspremier	41 657	39 241
Fastighetskötsel	247 791	245 169
Vatten och el	393 058	375 280
Uppvärmning	397 102	363 202
Sophantering	93 352	103 267
Övriga fastighetskostnader	371 730	103 071
Övriga kostnader	303 804	214 690
Summa	<u>2 977 153</u>	<u>1 818 582</u>

Not 4 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Löner och ersättningar har uppgått till Styrelsen	86 800	87 268
Totala löner och ersättningar	86 800	87 268
Sociala avgifter enligt lag och avtal	20 463	25 529
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	<u>107 263</u>	<u>112 797</u>

38

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	40 383 554	40 159 804
-Inköp	-	223 750
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 383 554	40 383 554
Ingående avskrivningar	-2 060 203	-1 868 334
Årets förändringar		
Avskrivningar	-195 694	-191 869
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 255 897	-2 060 203
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>38 127 657</u>	<u>38 323 351</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige	<u>37 965 000</u>	<u>37 965 000</u>
Markvärde ingår med	<u>8 244 000</u>	<u>8 244 000</u>

**Not 6 Inventarier**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	764 125	764 125
Årets förändringar		
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764 125	764 125
Ingående avskrivningar	-675 658	-609 481
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-55 100	-66 177
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-730 758	-675 658
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>33 367</u>	<u>88 467</u>

3d

**Not 7 Övriga långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	305 000	305 000
Årets förändring		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>305 000</u>	<u>305 000</u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>305 000</u>	<u>305 000</u>

**Not 8 Avsättningar**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Fond för inre underhåll	<u>66 663</u>	<u>71 635</u>
Summa	<u>66 663</u>	<u>71 635</u>

**Not 9 Räntebärande skulder**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning inom ett år	275 451	261 620
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år	1 101 808	1 046 480
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	<u>33 341 626</u>	<u>33 680 731</u>
Summa	<u>34 718 885</u>	<u>34 988 831</u>

308

**Not 10**      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	113 597	144 286
Upplupna sociala avgifter	15 670	17 475
Förutbetalda hyresintäkter	162 201	179 368
Övriga poster	27 420	30 000
Summa	<u>318 888</u>	<u>371 129</u>

**Not 11**      **Ställda säkerheter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	39 028 000	39 028 000
Summa	<u>39 028 000</u>	<u>39 028 000</u>

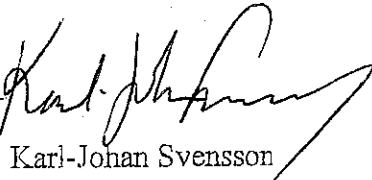
3H

Not 12      Ansvarsförbindelser

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Föreningsavgäld till HSB	459 000	459 000
Summa ansvarsförbindelser	<u>459 000</u>	<u>459 000</u>

Kristianstad 2010-03-06

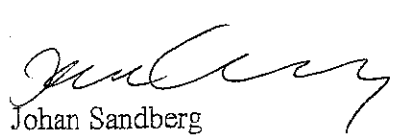
  
Christer Lundgren


  
Karl-Johan Svensson

  
Robert Dietsch


  
Anders Hasslinger

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-03-06

  
Johan Sandberg  
Av föreningen vald revisor

  
Iréne Henriksson  
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Brf Märten Persson i Kristianstad

Org nr 716406-1645

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Märten Persson i Kristianstad för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

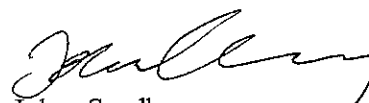
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristianstad den 2010- 03 - 06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Irène Henriksson  
Godkänd revisor

  
Johan Sandberg  
Av föreningen vald revisor