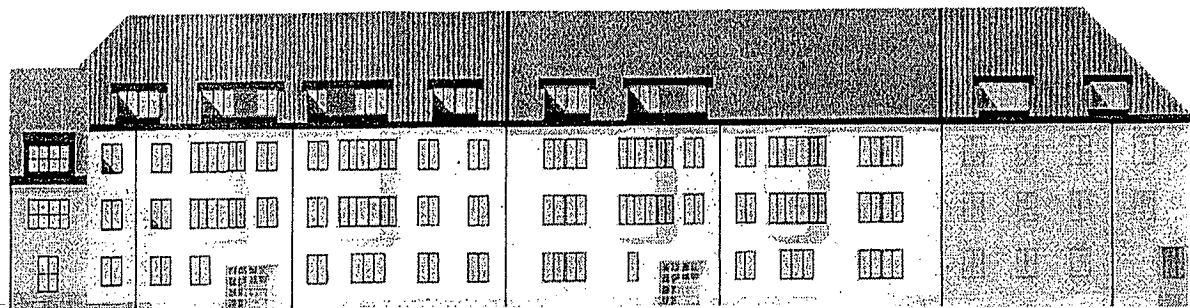


# Brf. Märten Persson

63 lägenheter med bostadsrätt i centrala Kristianstad



Fasad mot V. Vallgatan

## ÅRSREDOVISNING 2010

## Brf Mårten Persson i Kristianstad

### Årsredovisning för 2010

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Mårten Persson i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 (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 2010;  
Mandattiden utgår år

Christer Lundgren	ordförande	2011
Karl-Johan Svensson	vice ordförande	2012
Helen Björklund	sekreterare	2012
Robert Dietsch	styrelseledamot fastighetsteknik, IT	2012
Anders Hasslinger	kassör	2011

### Styrelsesuppleanter

Lena Wälimaa	2011
Jan Lundahl	2011

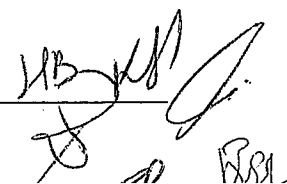
Extern revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningsvald revisor  
Johan Sandberg

Revisorssuppleant  
Carl Gustaf Körnell

### Avgående styrelseledamöter

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



*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 24 mars 2010. Styrelsen har under året hållit 11 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.

*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 innehått 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 Securitas Bevaknings AB t o m 2010-09-30. Därefter övertogs bevakningen av Grupplarm. Ett särskilt avtal om störningsjour finns.

*Årlig besiktning*

Styrelsen har verkställt stadgeenlig årlig besiktning den 27 november 2010. Besiktningen föranleder inga omedelbara beslut om åtgärder av större slag, Särskilt protokoll har upprättats.

*Reparationer, underhåll och investeringar*

Vårt låssystem har utvecklats främst i våra källare.

En omfattande uppgradering av vårt värme och ventilationssystem pågår.

Underhållskostnader är i övrigt VVS, reparation och underhåll av hissar, samt mindre renovering av hissen på Västra Vallgatan 10. Andra underhållskostnader är underhåll av mark.

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...".

Handwritten signature and initials: *UBK 81* and *PA*

*Fastighetsförsäkring*

Fastigheterna var under 2010 försäkrade hos Länsförsäkringar.

*Lägenhetsöverlåtelse och avsägelse mm*

Under år 2010 har 7 lägenhets/lokalöverlåtelse skett. Inga avsägelse 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. Se nedan.

En stor del av lånesumman har under året varit obundna och med rörlig ränta.

Följande lån har under året inlösts:

AB Spintab                      8,7 milj.      3,48 (bundet t o m 2010-02-10)

En sammanställning nedan visar lån och räntor vid årets slut ;

Kreditinstitut	Belopp	Nuvarande ränta %
SBAB	3,1 milj.	5,01 (bundet t o m 2011-04-13)
SBAB	6,3 milj.	3,32 (bundet t o m 2013-08-14)
SBAB	6,3 milj.	3,98 (bundet t o m 2015-08-14)
SBAB	6,1 milj.	4,29 (bundet t o m 2016-04-12)
SBAB	6,3 milj.	4,35 (bundet t o m 2017-08-14)
SBAB	6,3 milj.	Rörlig ränta

*Likviditet, årsavgifter och hyror*

Styrelsen beslutade att årsavgifter för lägenheter och hyra för garage skulle vara oförändrade för år 2011. 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 2011 är det budgeterade resultatet 304 500 kr och likviditetsförstärkningen är planerad till drygt 11 500 kr.

2011-03-15

**Ekonomisk ställning och resultat**

Av räkenskaperna framgår att föreningen resultat är 136 500 kr.

Hela intäkten av verksamheten uppgår till 4 235 453 kr inklusive ränteintäkter, som blev 11 421 kr. Kostnaderna uppgår 3 154 267 kr.

Årets räntekostnader uppgår till 944 686 kr vilket är en minskning med 343 663 kr jämfört med år 2009.

*Förslag till vinstdisposition*

Till föreningsstämmans förfogande står:

Årets resultat	136 500 kr
Balanserat resultat	<u>1 782 423 kr</u>
Ansamlad vinst	1 918 923 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.

Handwritten signatures and initials, including "JEB" and "BPA".

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Rörelsens intäkter m m</b>	1		
Nettoomsättning		4 012 331	3 997 396
Övriga rörelseintäkter		180 051	229 819
<b>Summa intäkter m m</b>		<u>4 192 382</u>	<u>4 227 215</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3	-2 803 804	-2 977 153
Personalkostnader	4	-109 534	-107 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-240 929	-250 794
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-3 154 267</u>	<u>-3 335 210</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 038 115	892 005
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	31 650	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 421	12 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-944 686	-1 288 349
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-901 615</u>	<u>-1 276 336</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>136 500</u>	<u>-384 331</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>136 500</u>	<u>-384 331</u>

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

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	37 916 106	38 127 657
Inventarier	7	3 989	33 367
		<hr/>	<hr/>
		37 920 095	38 161 024
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	8	500	305 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 920 595</b>	<b>38 466 024</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		38 547	16 576
Övriga kortfristiga fordringar		6 014	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 383	29 375
		<hr/>	<hr/>
		63 944	45 951
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		2 228 775	1 788 013
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 292 719</b>	<b>1 833 964</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 213 314</b>	<b>40 299 988</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/>

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fond för yttre underhåll		1 219 478	1 219 478
Balanserat resultat		1 782 423	2 166 754
Årets resultat		136 500	-384 331
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>3 138 401</u>	<u>3 001 901</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 078 412</u>	<u>4 941 912</u>
<b>Avsättningar</b>	9	<u>63 565</u>	<u>66 663</u>
<b>Räntebärande skulder</b>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 433 559	34 718 885
<b>Summa räntebärande skulder</b>		<u>34 433 559</u>	<u>34 718 885</u>
<b>Icke räntebärande skulder</b>			
Leverantörsskulder		338 742	233 990
Övriga kortfristiga skulder		15 612	19 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	283 424	318 888
<b>Summa icke räntebärande skulder</b>		<u>637 778</u>	<u>572 528</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>40 213 314</u>	<u>40 299 988</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	12	39 028 000	39 028 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

XB  
 X  
 BPA



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 038 115	892 005
Avskrivningar	240 929	250 794
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-3 098	-4 972
	<u>1 275 946</u>	<u>1 137 827</u>
Erhållen ränta	11 421	12 013
Erlagd ränta	-972 273	-1 319 038
	<u>315 094</u>	<u>-169 198</u>
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-17 993	-19 559
Förändring av leverantörsskulder	104 752	-39 207
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-11 915	-32 704
	<u>389 938</u>	<u>-260 668</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	336 150	-
	<u>336 150</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-285 326	-269 946
	<u>-285 326</u>	<u>-269 946</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Årets kassaflöde	440 762	-530 614
Likvida medel vid årets början	1 788 013	2 318 627
	<u>2 228 775</u>	<u>1 788 013</u>
Likvida medel vid årets slut		

KB  
 DKM  
 BPA

## 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>2010</u>	<u>2009</u>
Revisionsuppdrag	7 000	6 500
Andra uppdrag	54 125	57 125
Summa	<u>61 125</u>	<u>63 625</u>

JCB  
KJ  
PFA

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Reparation och underhåll	779 142	1 018 416
Fastighetsskatt	76 743	110 243
Försäkringspremier	41 947	41 657
Fastighetsskötsel	257 308	247 791
Vatten och el	392 880	393 058
Uppvärmning	471 679	397 102
Sophantering	79 047	93 352
Övriga fastighetskostnader	420 336	371 730
Övriga kostnader	284 722	303 804
	<hr/>	<hr/>
Summa	2 803 804	2 977 153

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

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen	85 100	86 800
Övriga anställda	3 000	-
	<hr/>	<hr/>
Totala löner och ersättningar	88 100	86 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	21 434	20 463
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter	109 534	107 263

MB  
KAM  
PFA

**Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	31 650	-
Summa	<u>31 650</u>	<u>0</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	40 383 554	40 383 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 383 554	40 383 554
Ingående avskrivningar	-2 255 897	-2 060 203
Årets förändringar		
Avskrivningar	-211 551	-195 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 467 448	-2 255 897
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 916 106</u>	<u>38 127 657</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige	<u>44 025 000</u>	<u>37 965 000</u>
Markvärde ingår med	<u>10 203 000</u>	<u>8 244 000</u>

*XB*  
*PA*

**Not 7 Inventarier**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	764 125	764 125
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>764 125</u>	<u>764 125</u>
Ingående avskrivningar	-730 758	-675 658
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-29 378</u>	<u>-55 100</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-760 136</u>	<u>-730 758</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 989</u>	<u>33 367</u>

**Not 8 Övriga långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	305 000	305 000
Årets förändring		
-Försäljning	-304 500	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>305 000</u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>500</u>	<u>305 000</u>
Ingående innehav avser andelar i HSB samt aktieindexobligation.		

**Not 9 Avsättningar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Fond för inre underhåll	<u>63 565</u>	<u>66 663</u>
Summa	<u>63 565</u>	<u>66 663</u>

KB  
X

**Not 10 Räntebärande skulder**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning inom ett år	263 528	275 451
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år	1 054 112	1 101 808
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.	33 115 919	33 341 626
Summa	<u>34 433 559</u>	<u>34 718 885</u>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

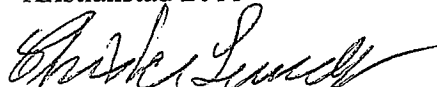
	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	86 010	113 597
Upplupna sociala avgifter	15 612	15 670
Förutbetalda hyresintäkter	161 802	162 201
Övriga poster	20 000	27 420
Summa	<u>283 424</u>	<u>318 888</u>

**Not 12 Ställda säkerheter**

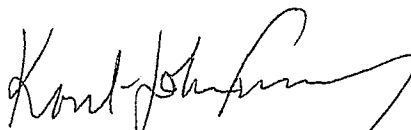
	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	39 028 000	39 028 000
Summa	<u>39 028 000</u>	<u>39 028 000</u>

*KB*  
*[Signature]*

Kristianstad 2011-03-15




Christer Lundgren



Karl-Johan Svensson



Robert Dietsch




Anders Hasslinger




Helen Björklund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-03-18.



Johan Sandberg  
Av föreningen vald revisor



Bengt Göran Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Brf Mårten Persson i Kristianstad**

Org nr 716406-1645

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Mårten Persson i Kristianstad för år 2010. 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.

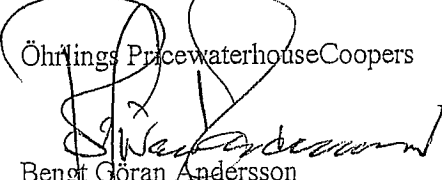
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

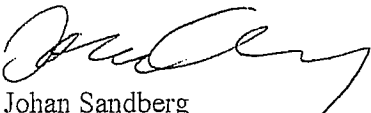
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Kristianstad den 2011-03-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Bengt Göran Andersson  
Auktoriserad revisor

  
Johan Sandberg  
Av föreningen vald revisor