

Styrelsen för Brf Mårtens Hus i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-03 på Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lund Kristendomen 1	1998	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadernas uppvärmning är gaspanna i varje lägenhet.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes 1991 och består av 29 flerbostadshus i 1-2 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 9 188 kvadratmeter, varav 9 188 utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter.

<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
44	36	25	2

På fastigheten finns även en gemensamhetslokal inrättad med kontor och lokal med kök för uthyrning till medlemmarna.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan upprättad 2004.

Förvaltning

Föreningen har under 2019 utfört följande i egen regi:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av:

- | | |
|-------------------------|---|
| - Besöksparkering | Apcoa Parking Sverige |
| - El, gas, och vatten | Kraftringen, Göteborgs Energi och Vasyd |
| - Underhåll gaspannor | Vaillant Group Gaseres |
| - Kabel TV | Com Hem |
| - Bredband 1 GB/s | Bahnhof |
| - Fastighetsskötsel | Riksbyggen |
| - Underhåll ventilation | Lindsells |

- | | |
|----------------------------------|------------------------|
| - Renhållning | Lunds Renhållningsverk |
| - Bokslut, aviseringar, revision | ICG Economia, KPMG |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 107 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året fem stycken överlåtits.

Föreningens krav vid andrahandsuthyrning är:

Styrelsen vill ha kontaktuppgifter på de som hyr och till vilken avgift.

Föreningen tar ut en avgift på 10 procent av prisbasbeloppet per år.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut med 500 kr respektive 200 kr. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingemar Lindberg	ledamot (ordförande)
Lisbeth Hansen	ledamot
Ann Levén	ledamot
Göran Hermansson	ledamot
Anders Pålsson	suppleant
Torbjörn Andersson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

KPMG AB	årets revisor Andrea Åkesson
Göran Serin	ordinarie föreningsrevisor
Jenny Afzelius	suppleant föreningsrevisor

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Nils-Göran Persson, André Olsson och Axel Franke.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019.

Väsentliga händelser under året

Tretton stycken trappuppgångar har putsats om och försetts med ny armatur.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten.

Normalt underhållsarbete.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2019-12-31 uppgick till 82 894 842 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Föreningens lån är upptagna i SEB och är på totalt 49 050 000 kr. Samtliga fyra lån löper med rörlig ränta (fn. 0,70 procent ränta). Den årliga amorteringen är 600 000 kr.

Övrig information

Föreningens hemsida är: www.martenshus.se

Föreningen har sitt säte i Lund.

Medlemsinformation

Föreningens stadgar har omarbetats och de godkändes på två av varandra följande stämmor. På extrastämman den 16 november 2017 och på ordinarie årsstämma den 15 maj 2018.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 400	3 295 800	3 027 684	750 658	343 999	7 428 541
Disposition av föregående års resultat:			0	343 999	-343 999	0
Avsättning till underhållsfond			348 000	-348 000		0
Årets resultat					-1 050 410	-1 050 410
Belopp vid årets utgång	10 400	3 295 800	3 375 684	746 657	-1 050 410	6 378 131

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	746 657
årets förlust	-1 050 410
	-303 753
behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	348 000
i ny räkning överföres	-651 753
	-303 753

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

41.

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 652 026	4 647 362
Övriga rörelseintäkter		0	18
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 652 026	4 647 380
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 132 136	-1 158 961
Reparationer och underhåll	4	-2 487 733	-1 303 914
Anslutningskostnader	5	-194 864	-195 223
Styrelsekostnader	6	-111 259	-101 956
Övriga kostnader	7	-70 754	-66 618
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 9	-1 252 306	-1 081 037
Summa rörelsekostnader		-5 249 052	-3 907 709
Rörelseresultat		-597 026	739 671
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 409	-395 672
Summa finansiella poster		-453 384	-395 672
Resultat efter finansiella poster		-1 050 410	343 999
Resultat före skatt		-1 050 410	343 999
Årets resultat		-1 050 410	343 999

AL

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

46 722 015

47 475 560

Maskiner och andra tekniska anläggningar

9

6 172 401

6 671 162

Summa materiella anläggningstillgångar

52 894 416

54 146 722

Summa anläggningstillgångar

52 894 416

54 146 722

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 029

578

Övriga fordringar

6 285

1 076

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

157 163

135 315

Summa kortfristiga fordringar

164 477

136 969

Kassa och bank

Kassa och bank

2 961 571

4 377 721

Summa kassa och bank

2 961 571

4 377 721

Summa omsättningstillgångar

3 126 048

4 514 690

SUMMA TILLGÅNGAR

56 020 464

58 661 412

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och emissionsinsatser

10 400

10 400

Upplåtelseavgifter

3 295 800

3 295 800

Fond för yttre underhåll

10

3 375 684

3 027 684

Summa bundet eget kapital

6 681 884

6 333 884

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

746 657

750 659

Årets resultat

-1 050 410

343 999

Summa fritt eget kapital

-303 753

1 094 658

Summa eget kapital

6 378 131

7 428 542

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

11, 13

48 450 000

49 050 000

Summa långfristiga skulder

48 450 000

49 050 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

166 264

1 125 556

Övriga skulder

631 442

630 899

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

394 627

426 415

Summa kortfristiga skulder

1 192 333

2 182 870

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 020 464

58 661 412

AL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Byggnader	77 år
Gaspannor	20 år
Ventilation	20 år
Tekniska anläggningar	10 år

Not 2 Föreningens intäkter

	2019	2018
Månadsavgifter	-4 302 768	-4 302 768
Garage och parkering	-317 214	-320 689
Överlåtelse Pantsättning Lokalhyra m.m	-26 742	-20 348
Parkeringsavgifter	-5 302	-3 574
	-4 652 026	-4 647 379

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighets försäkring	82 085	79 876
Fastighetsavgift	147 339	143 059
Vatten/avlopp	248 916	267 741
Gas	14 002	11 102
El	77 694	69 951
Städning och renhållning	225 144	217 643
Kompostkostnader	30 657	41 451
Vinter skötsel	23 225	67 442
Fastighets skötsel	283 074	260 696
	1 132 136	1 158 961

ML

Not 4 Reparationer och underhåll

	2019	2018
Underhåll markanläggning	45 634	675 000
Underhåll garage	2 045	2 687
Underhåll anläggningar	28 002	102 306
Förbrukningsinventarier	0	27 302
Förbrukningsmaterial	1 102	30 820
Underhåll värmeanläggningar	347 668	194 789
Underhåll ventilation	86 269	171 266
Underhåll hus	1 904 105	91 052
Försäkringsskador	55 195	5 381
Underhåll bredband	17 713	3 310
	2 487 733	1 303 913

Not 5 Anslutningskostnader

	2019	2018
Bahnhof bredband	137 025	140 940
Com Hem TV	57 839	54 283
	194 864	195 223

Not 6 Styrelsekostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	87 500	84 000
Sociala avgifter arvoden	22 676	17 956
Styrelseomkostnader	1 083	0
	111 259	101 956

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Kreditupplysning	553	832
Service Avgift	8 214	8 210
Revisionskostnader	52 678	52 588
Bankkostnader	3 581	4 088
DDG-omkostnader	990	0
Förvaltningskostnader	4 738	900
	70 754	66 618

Not 8 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	62 864 781	62 864 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 864 781	62 864 781
Ingående avskrivningar	-15 389 221	-14 635 676
Årets avskrivningar	-753 545	-753 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 142 766	-15 389 221
Utgående redovisat värde	46 722 015	47 475 560
Taxeringsvärden byggnader	81 000 000	80 000 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	36 000 000
	129 000 000	116 000 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	9 709 954	6 147 954
Inköp		3 562 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 709 954	9 709 954
Ingående avskrivningar	-3 038 792	-2 711 300
Årets avskrivningar	-498 761	-327 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 537 553	-3 038 792
Utgående redovisat värde	6 172 401	6 671 162

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående saldo	3 027 684	2 679 684
Reservering enligt stadgar	348 000	348 000
	3 375 684	3 027 684

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB 26644925	0,63	2020-03-17	14 625 000	14 625 000
SEB 26644933	0,60	2020-03-17	14 625 000	14 625 000
SEB 26644976	0,63	2020-03-17	9 600 000	10 200 000
SEB 26644984	0,92	2020-03-17	10 200 000	10 200 000
			49 050 000	49 650 000
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	-12 068	-13 262
Förutbetalda hyror	-367 559	-368 342
Övr upplupna kostn/förutbetalda intäkter	-15 000	-44 812
	-394 627	-426 416

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	98 370 000	98 370 000
	98 370 000	98 370 000

Lund den 25 mars 2020


Ingemar Lindberg
Ordförande

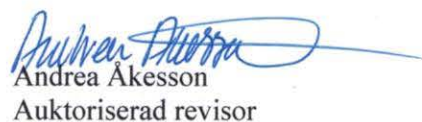

Ann Levén


Lisbeth Hansen


Göran Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 april 2020

KPMG AB


Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor


Göran Serin
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mårtens Hus i Lund, org. nr 769600-8304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mårtens Hus i Lund för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mårtens Hus i Lund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 20 april 2020

KPMG AB


Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor


Göran Serin

Förtroendevald revisor