

Årsredovisning
för
Brf Mårtens Hus i Lund

769600-8304

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Mårtens Hus i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

För bedömningen av fastighetsunderhållet utförs en årlig okulär besiktning i samråd med entreprenörer inom byggnadsunderhåll.


Förvaltning

Föreningen har under 2022 utfört följande i egen regi:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av:

- Besöksparkering
- El, gas, och vatten
- Underhåll gaspannor
- Kabel TV
- Bredband 1 GB/s

Apcoa Parking Sverige
Krafringen, Göteborgs Energi och Vasyd
Vaillant Group Gaseres
Tele 2
Bahnhof 

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 107 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 stycken överlåtit.

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
Axel Francke	suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

KPMG AB	årets revisor Andrea Åkesson
Göran Serin	ordinarie föreningsrevisor
Johan Jedhammar	suppleant föreningsrevisor

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Nils-Göran Persson (sammankallande), Linnea Svensson Arbab och Adam Niekrasz.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2022.

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser..

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten.

Inga väsentliga händelser.


Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2022-12-31 uppgick till 123 582 790 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Föreningens lån är upptagna i SEB och är på totalt 47 250 000 kr. Samtliga fyra lån löper med rörlig ränta (fn. 3,69 procent ränta). Den årliga amorteringen är 600 000 kr.

Övrig information

Föreningens hemsida är: www.martenshus.se

Föreningen har sitt säte i Lund. 

Medlemsinformation

Månadsavgiften för år 2023 är höjd med 8 procent jämfört med år 2022.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 400	3 295 800	4 149 684	160 440	-110 085	7 506 239
Disposition av föregående års resultat:				-110 085	110 085	
Avsättning till underhållsfond			495 000	-495 000		
Årets resultat					274 962	274 962
Belopp vid årets utgång	10 400	3 295 800	4 644 684	-444 645	274 962	7 781 201

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-444 645
årets vinst	274 962
	-169 683

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-495 000
i ny räkning överföres	325 317
	-169 683

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

M

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 638 348	4 639 495
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 638 348	4 639 495
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 420 619	-1 505 448
Reparationer och underhåll	4	-948 969	-1 457 652
Anslutningskostnader	5	-177 327	-184 161
Styrelsekostnader	6	-93 410	-99 961
Övriga kostnader	7	-71 707	-70 086
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 9	-1 223 070	-1 223 070
Summa rörelsekostnader		-3 935 102	-4 540 378
Rörelseresultat		703 246	99 117
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 285	-209 202
Summa finansiella poster		-428 284	-209 202
Resultat efter finansiella poster		274 962	-110 085
Resultat före skatt		274 962	-110 085
Årets resultat		274 962	-110 085

AN

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 8 44 461 380 45 214 925

Maskiner och andra tekniska anläggningar 9 4 737 030 5 206 555

Summa materiella anläggningstillgångar 49 198 410 50 421 480

Summa anläggningstillgångar 49 198 410 50 421 480

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 208 647

Övriga fordringar 655 665

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 172 805 159 738

Summa kortfristiga fordringar 173 668 161 050

Kassa och bank

Kassa och bank 6 758 227 5 464 101

Summa kassa och bank 6 758 227 5 464 101

Summa omsättningstillgångar 6 931 895 5 625 151

SUMMA TILLGÅNGAR

56 130 305

56 046 631

W

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

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 4 644 684 4 149 684

Summa bundet eget kapital 7 950 884 7 455 884

Fritt eget kapital

Balanserat resultat -444 645 160 440

Årets resultat 274 962 -110 085

Summa fritt eget kapital -169 683 50 355

Summa eget kapital 7 781 201 7 506 239

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut 11, 13 46 650 000 47 250 000

Summa långfristiga skulder 46 650 000 47 250 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 586 896 258 124

Övriga skulder 634 910 634 147

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 12 477 298 398 121

Summa kortfristiga skulder 1 699 104 1 290 392

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 130 305

56 046 631

AS

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Föreningens intäkter

	2022	2021
Månadsavgifter	-4 302 768	-4 302 768
Garage och parkering	-303 192	-312 717
Överlåtelse Pantsättning Lokalhyra m.m	-29 233	-20 985
Parkeringsavgifter	-3 155	-3 025
	-4 638 348	-4 639 495

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighets försäkring	99 996	101 809
Fastighetsavgift	162 533	156 113
Vatten/avlopp	303 062	355 673
Gas	27 026	17 034
El	120 022	94 897
Städning och renhållning	212 993	218 087
Kompostkostnader	22 954	28 993
Vinter skötsel	92 425	153 234
Fastighets skötsel	379 608	379 608
	1 420 619	1 505 448

Mn

Not 4 Reparationer och underhåll

	2022	2021
Underhåll markanläggning	11 262	93 820
Underhåll garage	1 057	887
Underhåll anläggningar	374 558	46 875
Förbrukningsinventarier	10 592	36 609
Förbrukningsmaterial	2 472	371
Underhåll värmeanläggningar	176 790	213 003
Underhåll ventilation	176 654	82 629
Underhåll hus	177 168	949 421
Försäkringsskador	14 000	31 540
Underhåll bredband	4 416	2 497
	948 969	1 457 652

Not 5 Anslutningskostnader

	2022	2021
Bahnhof bredband	119 465	127 703
Tele 2 TV	57 862	56 458
	177 327	184 161

Not 6 Styrelsekostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	82 000	86 000
Sociala avgifter arvoden	9 310	13 961
Styrelseomkostnader	2 100	0
	93 410	99 961

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Kreditupplysning	1 244	1 244
Service Avgift	8 882	8 388
Revisionskostnader	57 013	56 358
Bankkostnader	3 768	4 096
Förvaltningskostnader	800	0
	71 707	70 086

M

Not 8 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	62 864 781	62 864 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 864 781	62 864 781
Ingående avskrivningar	-17 649 856	-16 896 311
Årets avskrivningar	-753 545	-753 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 403 401	-17 649 856
Utgående redovisat värde	44 461 380	45 214 925
Taxeringsvärden byggnader	113 000 000	81 000 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	48 000 000
	165 000 000	129 000 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	9 709 954	9 709 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 709 954	9 709 954
Ingående avskrivningar	-4 503 399	-4 033 874
Årets avskrivningar	-469 525	-469 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 972 924	-4 503 399
Utgående redovisat värde	4 737 030	5 206 555

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	4 149 684	3 762 684
Reservering enligt stadgar	495 000	387 000
	4 644 684	4 149 684

M

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB 26644925	3,67	2023-06-21	14 625 000	14 625 000
SEB 26644933	3,67	2023-06-21	14 625 000	14 625 000
SEB 26644976	3,67	2023-06-21	7 800 000	8 400 000
SEB 26644984	3,75	2023-06-21	10 200 000	10 200 000
			47 250 000	47 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000

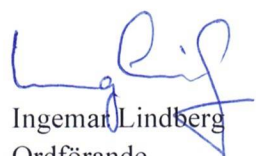
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	-43 363	-6 546
Förutbetalda hyror	-412 076	-376 574
Övr upplupna kostn/förutbetalda intäkter	-21 858	-15 000
	-477 297	-398 120

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	98 370 000	98 370 000
	98 370 000	98 370 000

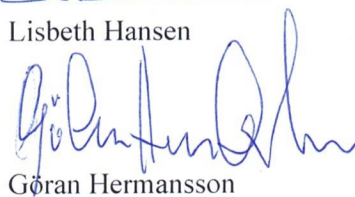
Lund den 2 april 2023


Ingemar Lindberg
Ordförande


Ann Levén

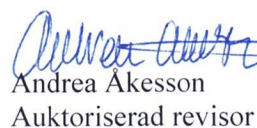


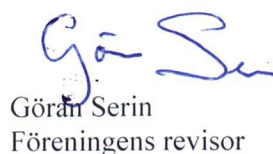
Lisbeth Hansen


Göran Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 17 april 2023

KPMG AB


Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor


Göran Serin
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄRTENS HUS I LUND, org. nr 769600-8304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄRTENS HUS I LUND för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker vi att föreningsstämman fastställer balansräkningen. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen.

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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Av not 11 framgår det att föreningen har lån uppgående till 47 250 TSEK vilka förfaller till betalning inom ett år från balansdagen, varav 46 650 TSEK har klassificerats som långfristiga skulder. Dessa lån skulle ha klassificerats som kortfristiga skulder i årsredovisningen varför det föreligger ett väsentligt klassificeringsfel avseende dessa skulder.

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 upplyser, 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 utfört 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. Risken 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, förfalskning, 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 revisionsssed 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 2022 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 revisionsssed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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, viktiga 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 17 April 2023

KPMG AB



Andrea Akesson

Auktoriserad revisor



Göran Serin

Förtroendevald revisor