



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Mårtensberg sedermera Brf Mårtensberg i Vendelsö får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2009-07-01–2010-06-30.

Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter	Styrelsesuppleanter
Anna Forsgren, ordförande	Kent Ringdahl
Kenneth Domeij, vice ordförande	Mats Eronn, till och med 30 nov 2009
Michael Zetterberg, sekreterare	Nina Sundell, från och med 30 nov 2009
Saara Gustavsson, ledamot	Christer Jegbert, från och med 30 nov 2009
Gunilla Isaksson, ledamot	
Ann-Kristine Andersson, ledamot utsedd av Riksbyggen, till och med 30 nov 2009	

Ordinarie revisorer	Revisorssuppleanter
Torbjörn Sandberg, utsedd av föreningen	Inger Kranz, utsedd av föreningen
Per Engzell, KPMG	Representant från KPMG

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har nio protokollförda styrelsesammanträden hållits. Protokollen har efter justering funnits tillgängliga på styrelsens intranät. Utöver styrelsens sammanträden har protokoll förts vid årsstämman och konstituerande möte samt extra föreningsstämma. Minnesanteckningar har förts vid styrelsens planeringsdag. Det operativa arbetet är organiserat i fyra block. De fyra blocken med ansvariga är:

- Ekonomi.....Mats Eronn (tom 30 nov 2009) och Gunilla Isaksson
- Teknik.....Anna Forsgren, Kenneth Domeij och Christer Jegbert (from 30 nov 2009)
- Medlemmar/information...Saara Gustavsson och Nina Sundell (from 30 nov 2009)
- Den yttre miljön.....Kent Ringdahl och Michael Zetterberg

Jouren

Styrelsens ledamöter har svarat för jouren veckovis under året. Jouren tar emot och handlägger ärenden lämnade via e-post: jouren@martensberg.se, via jourmobilen 076 261 15 51 eller meddelande i "Ettans" brevlåda.



Fastigheter

Föreningen bildades 1985-04-23 registrerades 1985-10-07 och är sedan 1987-03-11 ägare till fastigheten Haninge Klana 2:231. På fastigheten finns 79 lägenheter i 2-plans radhus, 62 garage samt 38 parkeringsplatser. Radhusen har en sammanlagd yta på 6 489,5 m² med en fördelning enligt tabellen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Typ	Antal	Storlek, m ²
2 rum & kök	34	55–57
3 rum & kök	19	89
5 rum & kök	26	111

Ekonomi

Taxeringsvärden

Vid senaste allmänna fastighetstaxeringen år 2010 har föreningen åsatts taxeringsvärde enligt vidstående tabell. Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1989.

Taxeringsvärde 2007	Kronor
Bostäder	43 200 000
varav byggnadsvärde	35 000 000

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Trygg-Hansa gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

Administration

Lyran Konsulttjänst har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Löner och arvoden

Lön/arvode avser	Kronor
Styrelsen, ordinarie och suppleanter	69 000
Vicevärd/jourverksamhet	80 000
Föreningsvald revisor	4 000
Valberedning	1 500
Ersättningar till resurspersoner och feriearbetande skolungdom	
för målning, trädgårdsarbete mm.	17 400
Förlorad arbetsförtjänst (Planeringsdag)	13 500

Investeringar, avyttringar

Under året har ny gräsklippstraktor införskaffats och den gamla använts för inbyte. Inga avyttringar har gjorts.

Placeringar

År 2005 placerade föreningen 800 000 kronor av kassa/bankkapital i så kallad kort räntefond för att erhålla bättre ränta än ordinarie ränta på bankkonto. År 2007 placerades ytterligare 1 miljon kronor i samma fond. Värdet uppgår idag till cirka 2 miljoner kronor.



Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Nr Låneinstitut	Ränta, %	Ing.skuld, kr 2009-07-01	Ränta bundet till	Årets amor- tering, kr	Utg.skuld, kr 2010-06-30
1 Swedbank Hypotek	3,84	13 133 092	2013-10-10	0	13 133 092
2 Swedbank Hypotek	4,66	13 406 303	2015-02-25	0	13 406 303
3 Swedbank Hypotek	4,13	12 954 214	2011-01-25	140 000	12 814 214
4 Swedbank Hypotek	1,78	3 100 000	Rörlig 3 mån	0	3 100 000
5 Swedbank Hypotek	1,70	5 406 391	Rörlig 3 mån	0	5 406 391
6 Swedbank	2,30	5 225 122	Rörlig 3 mån	280 000	4 945 122
Totalt		53 225 122		420 000	52 805 122

Av den totala lånesumman har 75 procent (39 353 609 kronor) fast ränta (bundet) och resterande 25 procent av lånesumman (13 451 513 kronor) har rörlig ränta (löper på 3 månader).

Kortfristig del av långfristig skuld (planerad
amortering nästa år), kronor 500 000
Redovisat som långfristig skuld, kronor 52 305 122

Säkerhet

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 58 427 000 kronor.

Teknik

Frånluftsvärmepumpar och ventilationssystem

Vid extra föreningsstämma med anledning av antagandet av nya stadgar övergick ägandet av frånluftsvärmepumpar, varmvattenberedare och ventilationssystem till respektive bostadsrätt. Dock beslutades det att årlig service, filterbyten och eventuella haverier skulle fortsatt ombesörjas och bekostas av föreningen.

Ett ventilationsföretag har gjort ett filterbyte och en okulärbesiktning av samtliga värme- och ventilationssystem under hösten 2009. Våren 2010 delades filter ut i området med anmodan att boende själv byter filter.

En information om filterbyte och värme/ventilationssystemet finns på Mårtensbergs hemsida.

- 2 varmvattenberedare i tvåor har bytts under året.
- 4 frånluftsvärmepumpar har bytts ut i övriga lägenheter.
- 7 Alig ventilationsaggregat har ersatt äldre LVA aggregat.

Målning

Den nya färgsättning av Skolrådsvägen 38–68 som påbörjades sommaren 2009 pågick in på hösten 2010. Den ljusa kulören – Kålrotsgul – behövde strykas tre gånger istället för som beräknat två. Arbetet drog ut på tiden. Inför målningen byttes även dåliga fasad- detaljer.

Bygglov för färgsättningen finns.



Fuktskador

De flertalet fuktskador i framförallt badrum som uppdagats i förra verksamhetsårets grundliga besiktningar är färdigåtgärdade.

Föreningen har bekostat fördyringen med valet av material som branschorganisationen kräver men som försäkringsbolagen inte ersätter.

Förrådstaken

Föreningens förrådstak läggs om till ny tätskiktsmatta med längre livslängd.

Utbytet av takbeläggning följer målningsarbetena och under verksamhetsåret lades Skolrådsvägen 38–52 om.

Varma lägenheter

Samtliga vindar över föreningens 2:or tilläggsisolerades med isoleringsmatta.

Syftet har varit att förbättra värmeavskärmning sommartid och minska energiförbrukningen vintertid.

Medlemmar och information

Medlemsaktiviteter

Två städdagar har genomförts, en lördag i oktober och en lördag i april, med god uppslutning från medlemmarnas sida. Under städdagarna har det funnits containers för grovsopor uppställda där man kunnat kasta skräp.

Båda städdagarna har avslutats med grillning och lotteri för alla som medverkat.

Olika aktiviteter har ordnats för föreningens barn med stor uppslutning. Halloweenkväll i grillkåtan, filmvisning och sportlovs pulkaåkning med grillning.

Mårtensbergsbladet har utkommit med fyra nummer under året. I bladet har styrelsen annonserat aktiviteter i området och informerat medlemmarna om pågående arbeten.

Under hösten 2009 hölls en extra föreningsstämma förutom ordinarie årsmöte där föreningen avträdde medlemskapet i Riksbyggen samt antog nya stadgar. Dessa stadgar har distribuerats till samtliga hushåll.

Det har gjorts 10 st lägenhetsöverlåtelse under verksamhetsåret.

Den yttre miljön

Parkeringsplatserna har märkts upp med nya siffror och avdelande räcken i trä har monterats.

Flertalet träd har beskurits och några har tagits bort.

Föreningslokalen ”Ettan” har försetts med en riktig ugn för varmhållning av mat och även fått en ny varmvattenberedare då den gamla sprang läck.

Under januari–mars 2010 hade vi extra snöskottning till följd av de osedvanligt stora snömängder som föll under vintern. Styrelsen beslutade att skotta ner snö även från taken på garagen samt från de relativt platta mellantaken på 3:orna för att skona byggnaderna från det extrema snötrycket.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-07-01 2010-06-30	2008-07-01 2009-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 483 364	5 483 364
Hyses- och avgiftsbortfall	1	70	-3 290
Övriga förvaltningsintäkter	2	15 600	4 250
		5 499 034	5 484 324
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-241 658	-279 918
Underhåll	3	-1 245 383	-1 105 750
Fastighetsskatt		-100 686	-97 644
Driftkostnader	4	-930 762	-816 515
Övriga kostnader	5	-85 909	-73 823
Personalkostnader	6	-243 652	-243 561
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-497 702	-472 775
		-3 345 751	-3 089 986
Rörelseresultat		2 153 283	2 394 338
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	25 187	107 874
Räntekostnader	9	-1 911 050	-2 269 218
Resultat efter finansiella poster		267 420	232 995
Årets resultat		267 420	232 995

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		-1 200 000	-950 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 245 383	1 105 750
Förändring av underhållsfond		45 383	155 750
Resultat efter fondförändring		312 803	388 745



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	57 689 011	57 994 086
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	11	45 247	17 170
		57 734 258	58 011 256
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		57 734 758	58 011 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		46 865	815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	152 393	153 896
		199 258	154 711
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		7 077	7 027
Skattefordringar		129 930	64 030
		137 007	71 057
Kortfristiga placeringar			
Penningmarknadsfond Mega		1 999 983	1 974 846
		1 999 983	1 974 846
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 097 890	1 284 076
Summa omsättningstillgångar		3 434 137	3 484 690
SUMMA TILLGÅNGAR		61 168 895	61 496 446



Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 154 990	5 154 990
Föreningens underhållsfond		1 561 906	1 407 289
		6 716 896	6 562 279
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		466 757	278 012
Årets resultat		267 420	232 995
Avsättning till underhållsfond		-1 200 000	-950 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 245 383	1 105 750
		779 560	666 757
Summa eget kapital		7 496 456	7 229 035
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa		52 305 122	52 725 122
		52 305 122	52 725 122
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		303 260	492 260
Skatteskulder		26 625	25 866
Medlemmarnas reparationsfond		-199	-199
Övriga skulder, korta	15	503 000	503 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	534 632	521 362
		1 367 318	1 542 289
Summa skulder		53 672 440	54 267 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 168 895	61 496 446
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter		58 427 000	58 427 000



Kassaflödesanalys

enligt indirekt metod

Belopp i kr	2010-06-30	2009-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	267 420	232 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	497 702	472 775
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	-9 500	0
Nedskrivningar	0	0
	755 622	705 770
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	755 622	705 770
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning -, minskning +)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-110 447	-56 725
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-174 971	-117 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	470 205	531 104
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-173 950	0
Investeringar i inventarier	-46 755	-10 343
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggnader & inventarier	9 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-211 205	-10 343
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-420 000	-770 000
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-420 000	-770 000
Årets kassaflöde	-161 000	-249 239
Likvida medel vid årets början	3 265 949	3 515 188
Likvida medel vid årets slut	3 104 950	3 265 949
	-161 000	-249 239
Likvida medel vid årets slut består av:		
Kassa och bank	1 097 890	1 284 076
Kortfristiga fordringar	7 077	7 027
Kortfristiga placeringar	1 999 983	1 974 846
Summa likvida medel vid årets slut	3 104 950	3 265 949



Bokslutskommentarer och noter

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas endast för ränteintäkter vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Underhåll/underhållsfond och byte av redovisningsprincip

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas under Bundet eget kapital, enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Avsättning enligt plan och ianspråktagande av medel för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader skrivs av enligt progressiv plan på 65 år med en årlig uppräkningsgrad med 2 procent på avskrivningsbeloppet

Fastighetsförbättringar Vindar	15 år
Inventarier, fastighetsinventarier	10 år
Traktor	5 år



Belopp i kr om inget annat anges	2010-06-30	2009-06-30
<u>Not 1 Årsavgifter och hyror</u>		
Årsavgifter, bostäder	5 223 264	5 223 264
Hyror, garage	204 600	204 600
Hyror, p-platser	55 500	55 500
	5 483 364	5 483 364
<u>Hyres- och avgiftsbortfall</u>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-275
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	70	-3 015
	70	-3 290
<u>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</u>		
Ettan	6 100	4 250
Vinst avyttring maskiner	9 500	0
	15 600	4 250
<u>Not 3 Underhållskostnader</u>		
<u>Löpande reparationer</u>		
Gemensamma utrymmen	56 965	50 240
VA/Sanitet	15 093	23 077
Värme	62 476	113 270
Markytor/Trädgårdsskötsel	107 123	93 331
	241 658	279 918
<u>Nedlagda underhållskostnader</u>		
Radonåtgärder	0	16 000
Ettan underhåll	15 692	4 000
Grillkåtan/Traktorgarage	0	28 702
VA/Sanitet	157 995	455 365
Värme	252 345	463 647
Styrssystem	313 136	0
Tak	0	120 906
Fasader	436 152	0
Förråd	50 463	6 307
Lekplatser	19 600	0
Garage	0	2 850
P-platser	0	7 974
	1 245 383	1 105 750
<u>Not 4 Driftskostnader</u>		
Snöröjning	169 866	46 375
El	87 362	76 553
Vatten	207 090	198 788
Sophantering	88 143	89 789
Försäkringspremier	104 863	97 709
Medlemsaktiviteter	14 158	12 648
Kabel-TV	77 388	75 234



Not 4 Driftkostnader forts

TV Ettan	8 081	5 493
Städning soprum	5 875	0
Förbrukningsinventarier	25 993	18 441
Förbrukningsmateriel	8 795	7 878
Fordons- och maskinkostnader	12 016	9 393
Avgifter för juridiska åtgärder	-16 945	47 163
Arvode auktoriserad revisor	22 000	22 750
Arvode ekonomisk förvaltning	96 501	98 002
Övriga förvaltningskostnader	19 575	10 299
	930 762	816 515

Not 5 Övriga kostnader

Bankkostnader	2 794	1 726
Kreditupplysningar	3 119	2 494
Kontorsmateriel och trycksaker	43 719	28 384
Telefon	1 404	1 717
IT Internet	8 393	6 088
Hemsidan	20 250	22 906
Medlems- och föreningsavgifter, SBC	6 230	5 820
Konsultarvoden	0	4 688
	85 909	73 823

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	69 000	70 000
Vicevärd/Jour	80 000	72 000
Föreningsvald revisor	4 000	3 000
Övriga ersättningar	18 900	30 951
Förlorad arbetsförtjänst	13 500	9 000
Utbildning	0	0
	185 400	184 951
Sociala kostnader	58 252	58 610
Summa	243 652	243 561

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	467 427	458 262
Vindar	11 597	0
Maskiner och inventarier	18 678	14 513
	497 702	472 775

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter Swedbank	0	27 464
Orealiserade värdeförändringar	25 137	79 672
Övrigt, bl.a. skattekontoränta	50	739
	25 187	107 874



Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 911 050	2 269 218
	1 911 050	2 269 218

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	59 903 525	59 903 525
Mark	2 530 000	2 530 000
	62 433 525	62 433 525

Årets anskaffningar

Fastighetsförbättringar Vindar	173 950	0
Summa anskaffningsvärden	62 607 475	62 433 525

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 439 439	-3 981 177
	-4 439 439	-3 981 177

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	-467 427	-458 262
Vindar	-11 597	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 918 463	-4 439 439

Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	54 996 659	55 464 086
Planenligt restvärde Fastighetsförbättringar	162 353	0
Planenligt restvärde mark vid årets slut	2 530 000	2 530 000
Planenligt restvärde vid årets slut	57 689 011	57 994 086

Not 11 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner	26 731	26 731
Inventarier och verktyg	35 490	35 490
Grill och skorsten	10 343	0
	72 564	62 221

Årets anskaffningar

Försålt under året	-26 731	0
Summa anskaffningsvärden	92 588	72 564

Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 394	-40 881
Årets avskrivningar	-18 678	-14 513
Försålt under året	26 731	0



Ackumulerade avskrivningar

Maskiner	-9 511	-26 731
Inventarier och verktyg	-37 830	-28 663
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-47 341	-55 394

Planenligt restvärde vid årets slut	45 247	17 170
-------------------------------------	--------	--------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ränteintäkter	0	3 171
Kabel-TV, SRV, Försäkring, Ek förvaltning, Styrkort	152 393	150 725
	152 393	153 896

Not 13 Kassa och bank

Bank	1 097 890	1 284 076
	1 097 890	1 284 076

Not 14 Eget kapital

	Bundet Insatser och upplåtelseavgift	Bundet Underhålls- fond	Fritt Resultat
Vid årets början	5 154 990	1 407 289	666 757
Disposition enligt stämmobeslut		200 000	-200 000
Förändring av underhållsfond			45 383
Avsättning enligt plan		1 200 000	
Ianspråktagande ur fond		-1 245 383	
Årets resultat			267 420
Vid årets slut	5 154 990	1 561 906	779 560

Not 15 Övriga skulder, korta

Låneskulder	500 000	500 000
Depositioner	3 000	3 000
	503 000	503 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	30 191	29 637
Räntekostnader	96 138	91 619
Förutbetalda hyror och avgifter	380 531	374 529
Upplupna drift- och underhållskostnader, KPMG	27 772	25 577
	534 632	521 362



Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	466 757
Årets resultat före fondförändring	267 420
Fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 245 383
Summa överskott	779 560

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	200 000
Att balansera i ny räkning	579 560

Föreningens resultat och ställning i övrigt redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Vendelsö 2010-

Anna Forsgren

Kenneth Domeij

Michael Zetterberg

Gunilla Isaksson

Saara Gustavsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2010-

Torbjörn Sandberg
Föreningsvald revisor

KPMG
Per Engzell
Auktoriserad revisor