



Årsredovisning
för
Brf Lärjungen i Mårtensberg

769609-5681

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Lärjungen i Mårtensberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2004. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Klens 2:298 som byggdes 2005 i vilken man upplåter lägenheter. Marken ägs också av föreningen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registerats hos bolagsverket den 8 april 2004.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2017.

Styrelsens sammansättning

Karin Lingtorp Andersson, ledamot, ordförande
Helene Borgqvist, ledamot
Jan Rudberg, ledamot
Roger Österberg, ledamot
Eva Rudberg, suppleant

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisor har under året varit Jörgen Götehed från BoRevision AB.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens fastighet som byggdes 2005 består av ett flerbostadshus med 3 till 4 våningar innehållande 42 lägenheter med en sammanlagd boarea på 2 830kvm.

Fastigheten är försäkrad i Fastighetsförsäkringen för SBC:s medlemmar. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga 42 lägenheter.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

BARAB Redovisning AB	Ekonomisk förvaltning
JJC AB	Städ, trädgårdsskötsel
Relita Recover Nordic Group	Stamspolningar
Schindler Hiss	Hissreparationer och service
Bromma Högtryck	Rörspolningar
Ovento Vattenskadeservice	Misstänkt vattenskada
Tilliander Mark & Maskin	Snöröjning och sandning
Svensk Infrastruktur AB	Fiberleverantör (Alltele-avtal för bredband)
ComHem	TV basutbud (nytt avtal)
Elcentralen Nacka AB	Elinstallationer och reparationer
SRV	Hyra container
Borevision	Revisionsuppdrag

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing.kapital skuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.kapitalskuld 2017-12-31
SBAB	1,84	7 555 000	2018-09-13	55 000	7 500 000
SBAB	1,44	8 261 250	2020-04-16	25 000	8 236 250
SBAB	1,49	8 186 250	2017-01-13	25 000	8 161 250
<u>SBAB</u>	<u>1,55</u>	<u>8 172 500</u>	<u>2019-01-17</u>	<u>30 000</u>	<u>8 142 500</u>
		32 175 000		135 000	32 040 000
Kortfristig del av lån, amortering under 2018				-135 000	
Långfristig del av lån					31 905 000

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån hos SBAB omsattes 2017-01-13 från 3,70% ränta till 1,49% ränta och med 25 000 kronor i amortering per år.

Styrelsen följer Underhållsplanen och årets underhåll har varit;
Stamspolning samtliga 42 lägenheter och stammar av Relita AB.
Uppsättning av nät för fåglar på alla loftgångar.
Lagt ut 5 ton matjord i alla rabatter och gräsmattor.
Kollat upp misstänkta vatten och fuktskador.
Byte av portkodshållarna vid samtliga portar.
Reparerat hissen ett antal gånger.
Bytt lysrör och lampor i förråd och trapphus.
Klippt häckar 2 ggr och rensat i alla rabatter några gånger.
Golvvård med maskiner i alla trapphus och loftgångar.

Höst- och vårstädning utomhus har gjorts av boende. ><

Medlemsinformation

Under 2017 har 6 (4) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56 (52).

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 446	2 455	2 454	2 385
Resultat efter finansiella poster	76	37	-367	-412
Resultat före avskrivning, efter finansiella poster	679	638	235	191
Soliditet (%)	55	55	55	55
Skuldsättning per kvm i kronor	11 322	11 369	11 415	11 453

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Inbetalda insatser	39 670 000	1 041 279	-745 138	36 692	40 002 833
Disposition av föregående års resultat:			36 692	-36 692	0
Upplösn fond yttre underh		-36 000	36 000		0
Avsättn fond yttre underh		90 206	-90 206		0
Årets resultat				76 420	76 420
Belopp vid årets utgång	39 670 000	1 095 485	-762 652	76 420	40 079 253

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-762 652
årets vinst	76 420
	-686 232

behandlas så att	
upplöses från yttre reparationsfond	-52 000
avsättning till yttre reparationsfond	92 010
i ny räkning överföres	-726 242
	-686 232

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 445 681	2 455 090
Övriga rörelseintäkter	3	0	130 880
Summa rörelseintäkter		2 445 681	2 585 970
Rörelsekostnader			
Fastighets-och driftskostnader	4	-1 098 295	-1 075 337
Övriga externa kostnader	5	-93 064	-109 212
Personalkostnader och Arvoden	6	-66 235	-62 410
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 641	-602 641
Summa rörelsekostnader		-1 860 235	-1 849 600
Rörelseresultat		585 446	736 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 076	2 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-511 102	-702 545
Summa finansiella poster		-509 026	-699 678
Resultat efter finansiella poster		76 420	36 692
Resultat före skatt		76 420	36 692
Årets resultat		76 420	36 692

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	69 585 301	70 187 942
Summa materiella anläggningstillgångar		69 585 301	70 187 942

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	400 000	400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		400 000	400 000
Summa anläggningstillgångar		69 985 301	70 587 942

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27 194	33 913
Övriga fordringar		177	6 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	56 035	24 922
Summa kortfristiga fordringar		83 406	65 383

Kassa och bank

Kassa och bank		2 567 898	1 996 147
Summa kassa och bank		2 567 898	1 996 147
Summa omsättningstillgångar		2 651 304	2 061 530

SUMMA TILLGÅNGAR

72 636 605 72 649 472 

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

39 670 000

39 670 000

Fond för yttre underhåll

1 095 485

1 041 279

Summa bundet eget kapital

40 765 485

40 711 279

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-762 652

-745 138

Årets resultat

76 420

36 692

Summa ansamlad förlust

-686 232

-708 446

Summa eget kapital

40 079 253

40 002 833

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

31 905 000

32 040 000

Summa långfristiga skulder

31 905 000

32 040 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 150

0

Leverantörsskulder

86 213

68 645

Skatteskulder

106 512

78 876

Övriga Skulder till kreditinstitut kortfrist. del

13

135 000

135 000

Övriga skulder

31 005

27 180

Upphupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

292 472

296 938

Summa kortfristiga skulder

652 352

606 639

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 636 605

72 649 472

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 312 950	2 328 065
Årsavgifter p-platser	115 629	117 675
Årsavgifter förråd	8 250	8 250
Överlåtelse-/pantavgifter	8 851	1 100
	2 445 680	2 455 090

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Försäkringsersättningar	0	130 880
	0	130 880

Not 4 Fastighets- och driftskostnader

	2017	2016
Vatten och avlopp	119 321	110 226
Sophämtning	36 427	37 006
Fastighetsskatt	53 172	53 340
Hisstelefon	3 141	3 063
Kabel TV	21 517	51 940
Lokalanpassningar/Reparationer	3 470	0
Fiberanslutning	125 492	10 806
Snöröjning/sandning	21 089	52 002
Städning	82 200	62 625
Trädgårdsskötsel	110 008	54 773
Underhåll	51 400	36 359
Reparationer	6 426	0
Elkostnad motorvärmare	1 656	2 894
Elkostnad lägenheter	51 249	64 537
Fjärrvärme	317 022	325 188
Hisskostnader	31 921	111 045
Övrig service/besiktningar	6 176	21 424
Förbrukning	3 948	6 734
Försäkringspremier	52 510	42 627
Självrisk	0	28 748
Övrigt	150	0
	1 098 295	1 075 337

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Kontorsmateriel	982	1 240
Revisionsarvoden	16 844	17 375
Redovisningstjänster	60 585	64 409
Konsultarvoden	0	8 688
Servicearvoden branschorganisationer	6 100	5 200
Bankkostnader	1 096	3 531
Trivselkostnader	6 207	6 419
Övriga externa kostnader	1 250	2 350
	93 064	109 212

Not 6 Arvoden och sociala kostnader

	2017	2016
Arvoden samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	50 400	50 400
Sociala kostnader	15 835	12 010
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	66 235	62 410

Not 7 Övriga ränteintäkter

	2017	2016
Ränteintäkter från bank	2 023	2 761
Ränteintäkter från hyresfordringar		50
Ränteintäkter/kostnader från skattekonto	3	56
	2 026	2 867

Not 8 Räntekostnader

	2017	2016
Räntekostnader för långfristiga skulder	510 106	702 322
Räntekostnader skattekontot	996	223
	511 102	702 545

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 720 000	72 720 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	72 720 000	72 720 000
Ingående avskrivningar	-2 532 058	-1 929 417
Årets avskrivningar	-602 641	-602 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 134 699	-2 532 058
Utgående redovisat värde	69 585 301	70 187 942
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	6 000 000
	32 000 000	32 000 000
Bokfört värde byggnader	65 687 942	65 687 942
Bokfört värde mark	4 500 000	4 500 000
	70 187 942	70 187 942

Not 10 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Lux räntefond	400 000	434 427
	400 000	434 427

Not 11 Förutbetalda kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda fastighets- och driftskostnader	56 035	24 922
	56 035	24 922

Not 12 Långfristiga skulder

Föreningen har lån som är kortfristiga enligt Srf U8, men eftersom dem avses att förlängas, samt att finansiering av föreningens fastighet är av långfristig karaktär, redovisas dem som långfristiga.

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotid efter balansdagen		
SBAB; förfaller 2-5 år	540 000	540 000
SBAB, förfaller efter 5 år	31 365 000	31 500 000
	31 905 000	32 040 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Långgivare		
SBAB kortfristig del av lån	135 000	135 000
	135 000	135 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter	203 779	200 395
Upplupna fastighets- och driftskostnader	54 693	60 718
Upplupen kostnad revision	17 000	17 000
Upplupen kostnad bokslut	12 000	12 000
Upplupen redovisningskostnad	5 000	6 825
	292 472	296 938

Not 15 Ställda säkerheter

För fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000

Vendelsö den 2018-04-27



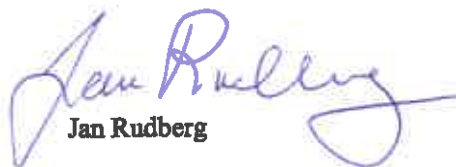
Karin Lingtorp Andersson
Ordförande



Helene Borgqvist



Roger Österberg



Jan Rudberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/5 2018



Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lärjungen i Mårtensberg, org.nr. 769609-5681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lärjungen i Mårtensberg för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Stämman 2017 valde fem styrelseledamöter, varav en har avgått. Suppleanten har inte inträtt, varför årsredovisningen endast undertecknats av fyra ledamöter.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lärjungen i Mårtensberg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 maj 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB