

Årsredovisning
för
Brf Lärjungen i Mårtensberg

769609-5681

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Lärjungen i Mårtensberg, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2004. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Klana 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 5 maj 2015.

Styrelsens sammansättning

Karin Lingtorp Andersson, ledamot, ordförande
Helene Borgqvist, ledamot
Margareta Attehed, ledamot
Isak Åkervall, ledamot
Roger Österberg, ledamot
Camilla Lindgren, suppleant

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

Revisorer har under året varit Jörgen Götehed från BoRevision AB.

Föreningens fastighet som byggdes 2005 består av ett flerbostadshus i 3 till 4 våningar innehållande 42 lägenheter med en sammanlagd boarea på 2830kvm.

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag

BARAB Redovisning AB	Ekonomisk förvaltning
Liljestrands Fastigheter AB	Snöröjning, samt mindre reparationer
JJC AB	Städ, trädgård och snöskottning
2:a hjälpen AB	Målning och rostbehandling
Schindlers Hiss	Hissreparation
Tyresö Rör AB	Rörspolningar
Bromma Högtryck	Rörspolningar
Aquademica AB	Vattenläckage utredning
SBC	Juridisk hjälp
Solna Asfalt AB	Asfaltering parkering
Elcentralen Nacka	Elinstallationer

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat på -367 tkr beror på fge års ändring av avskrivningsreglerna.
Inäkter som förening har täcker fastighets-och driftsunderhåll, räntekostnader samt amorteringar.

Föreningen fastighet är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing.kapital skuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.kapitalskuld 2015-12-31
SBAB	1,84	7 665 000	2018-09-13	55 000	7 610 000
SBAB	4,20	8 280 000	2016-04-13	0	8 280 000
SBAB	3,07	8 236 250	2017-01-13	25 000	8 211 250
SBAB	1,55	8 230 000	2019-01-17	27 500	8 202 500
		32 411 250		115 000	32 303 750
					Kortfristig del av lån, amortering under 2016 -107 500
					Långfristig del av lån 32 196 250

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 33 000 000 kronor.

Styrelsen har följt underhållsplanen och under året har dessa åtgärder utförts:

Målning och rostbehandling av takbalkar och stolpar på loftgångar och fundament
Rörspolningar i flera lägenheter
Byte till Led-belysning i samtliga portar och trapphus
Hissreparationer
Asfaltering av parkeringsplatser och gångväg
Stor trädgårdsrensning
Ny utredning av vattenläckage på takterasser
Juridisk och teknisk utredning av takterasser och åtgärder

Under 2016 kommer mer målning att bli aktuellt. ✕

Avgifterna har under året höjts med 3% .

Ett av fyra lån har satt om från 3,66% till 1,85% i ränta .

Ett flertal info-blad har delats ut till samtliga boende under året.

Styrelsen har organiserat höst och vårstädning utomhus med avslutande korvgrillning.

Container för grovsopor beställd till städdagarna.

Anordnat loppis på gården i augusti för de som vill sälja ur sitt privata förråd, förtjänsten behövs av boende själva.

Medlemsinformation

Under 2015 har 8 (4) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 53 (52)

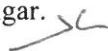
Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 454	2 385	2 382	2 341
Resultat efter finansiella poster	-367	-412	99	-61
Soliditet (%)	55	55	55	55

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-523 779
årets förlust	-366 922
	-890 701
behandlas så att	
upplöses från yttre reparationsfond	-234 000
avsättning till yttre reparationsfond	88 437
i ny räkning överföres	-745 138
	-890 701

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 453 649	2 384 649
Summa rörelseintäkter		2 453 649	2 384 649
Rörelsekostnader			
Fastighets-och driftskostnader	3	-1 097 556	-891 027
Övriga externa kostnader	4	-163 963	-83 254
Personalkostnader och Arvoden	5	-60 848	-56 355
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 641	-602 641
Summa rörelsekostnader		-1 925 008	-1 633 277
Rörelseresultat		528 641	751 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 228	654
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-898 791	-1 163 974
Summa finansiella poster		-895 563	-1 163 320
Resultat efter finansiella poster		-366 922	-411 948
Resultat före skatt		-366 922	-411 948
Årets resultat		-366 922	-411 948

Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

70 790 583

71 393 224

Summa materiella anläggningstillgångar

70 790 583

71 393 224

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

400 000

400 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

400 000

400 000

Summa anläggningstillgångar

71 190 583

71 793 224

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts,-hyres och andra kundfordringar

28 948

441 795

Övriga fordringar

3 383

49 573

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

31 961

30 829

Summa kortfristiga fordringar

64 292

522 197

Kassa och bank

Kassa och bank

1 417 772

1 217 456

Summa kassa och bank

1 417 772

1 217 456

Summa omsättningstillgångar

1 482 064

1 739 653

SUMMA TILLGÅNGAR

72 672 647

73 532 877 >C

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 670 000	39 670 000
Fond för yttre underhåll		1 186 842	1 100 140
Summa bundet eget kapital		40 856 842	40 770 140
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-523 779	-25 129
Årets resultat		-366 922	-411 948
Summa ansamlad förlust		-890 701	-437 077
Summa eget kapital		39 966 141	40 333 063
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 196 250	32 311 250
Summa långfristiga skulder		32 196 250	32 311 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 978	25 339
Skatteskulder		51 072	50 946
Övriga Skulder till kreditinstitut kortfrist. del	13	107 500	100 000
Övriga skulder		0	20 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	288 706	691 574
Summa kortfristiga skulder		510 256	888 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 672 647	73 532 877

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	15		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
Summa ställda säkerheter		33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden skrivs av linjärt med 0,8%

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 317 920	2 250 444
Årsavgifter p-platser	116 750	124 650
Årsavgifter förråd	9 000	8 450
Fakt överlåtelse/pantsättningsavg	9 984	1 110
Öresavrundningar	-4	-5
	2 453 650	2 384 649

Not 3 Fastighet-och driftskostnader

	2015	2014
Vatten och avlopp	-87 117	-94 318
Sophämtning	-39 557	-36 097
Hisstelefon	-2 312	-1 990
Kabel TV	-50 780	-50 184
Fakturerade kostnader	-1 875	0
Snöröjning och sand	-29 126	-11 875
Städning	-68 125	-67 500
Trädgårdsskötsel	-66 199	-59 179
Underhåll	-234 420	-83 019
Reparationer	-6 007	-11 204
Elkostnad motorvärmare	-13 239	-11 115
Elkostnad lägenheter	-39 441	-42 151
Fjärrvärme	-339 252	-324 439
Service/besiktningar	-49 515	-30 545
Försäkring fastighet	-39 267	-37 277
Förbrukning	-5 788	-4 598
Fastighetsskatt	-25 536	-25 536
	-1 097 556	-891 027

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Kontorsmaterial	-2 392	-2 116
Trycksaker	0	-1 146
Redovisningstjänster	-64 971	-49 254
Konsultarvoden	-65 776	0
Revision	-16 500	-16 400
Serviceavgift branschorganisation	-5 200	-5 200
Bankkostnader	-2 326	-2 248
Trivselkostnader	-4 148	-3 741
Övriga externa kostnader	-2 650	-2 650
Lämnade bidrag och gåvor	0	-500
	-163 963	-83 255

Not 5 Arvoden

	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	-50 400	-42 000
Övriga arvoden	0	-6 250
Sociala kostnader	-10 448	-8 105
	-60 848	-56 355

Arvoden betalas ut till styrelsen, i övrigt så har föreningen inga anställda.

Not 6 Övriga ränteintäkter

	2015	2014
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	3 103	2
Ränteintäkter hyresfordringar	200	493
Ränteintäkter skattekonto	-75	159
	3 228	654

Not 7 Räntekostnader

	2015	2014
Räntekostnader för långfristig skuld	-898 791	-1 163 477
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	-234
Kostnadsränta skatter	0	-263
	-898 791	-1 163 974

Not 8 Byggnader och mark

Avskrivning har gjorts enligt en linjär avskrivningsplan över 120år.

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 720 000	72 720 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 720 000	72 720 000
Ingående avskrivningar	-1 326 776	-724 135
Årets avskrivningar	-602 641	-602 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 929 417	-1 326 776
Utgående redovisat värde	70 790 583	71 393 224
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	30 200 000	30 200 000
Bokfört värde byggnader	66 290 583	66 893 224
Bokfört värde mark	4 500 000	4 500 000
	70 790 583	71 393 224

Föreningen äger marken.

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Lux Räntefond	400 000	433 856
	400 000	433 856

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förbetalda fastighets-och driftskostnader	31 961	30 829
	31 961	30 829

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalda insatser	39 670 000	1 100 140	-25 129	-411 948
Disposition av föregående års resultat:			-411 948	411 948
Fond för yttre underhåll		86 702	-86 702	
Årets resultat				-366 922
Belopp vid årets utgång	39 670 000	1 186 842	-523 779	-366 922

Not 12 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotid efter balansdagen		
SBAB, förfaller 2-5 år	430 000	400 000
SBAB, förfaller efter 5 år	31 766 250	31 911 250
	32 196 250	32 311 250

Not 13 Kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotid efter balansdagen		
SBAB, förfaller inom 1 år	107 500	100 000
	107 500	100 000

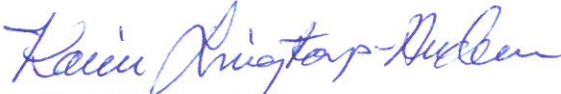
Not 14 Upplupna kostnader och förbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	204 410	612 380
Upplupen drift-och fastighetskostnad	50 437	43 008
Upplupen redovisningskostnad	5 608	8 186
Upplupen bokslut och deklarationskostnad	12 000	12 000
Upplupen revisionskostnad	16 250	16 000
	288 705	691 574

Not 15 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
För fastighetslån		
Ställda panter	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000

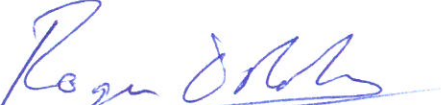
Vendelsö den 31 mars 2016


Karin Lingtorp Andersson


Margareta Attehed


Helene Borgqvist

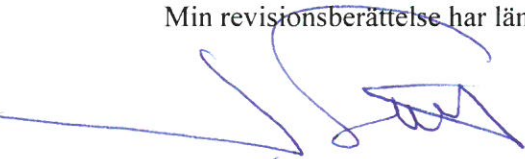

Isak Åkervall


Roger Österberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2016

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.


Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lärjungen i Mårtensberg för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lärjungen i Mårtensberg för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

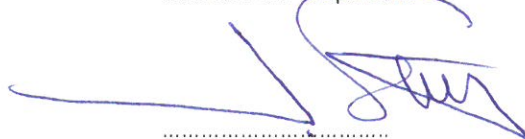
Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska avgifterna avvägas så att de motsvarar föreningens kostnader och avsättningar. Jag vill fästa uppmärksamhet på informationen i förvaltningsberättelsen om att föreningens intäkter täcker utgifter för den löpande verksamheten, d v s kostnader exklusive avskrivningar, och amorteringar.

Stockholm den 11 april 2016



Jörgen Götehed
BoRevision