



Årsredovisning
för
Brf Lärjungen i Mårtensberg

769609-5681

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Lärjungen i Mårtensberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 9 maj 2018.

Styrelsens sammansättning

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

Camilla Österberg, Valberedning

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 9 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
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
Liding Bygg AB	Reparation vattenskada
2Hjälpen AB	Underhållsarbete
Haninge Sot & Ventilation AB	Besiktning och byte av köksfläktar
Nynäs Tak AB	Taksäkerhetsanordning, rensning och byte av hängrännor

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing.kapital skuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.kapitalskuld 2018-12-31
SBAB	1,51	7 500 000	2022-09-08	55 000	7 445 000
SBAB	1,44	8 236 250	2020-04-16	25 000	8 211 250
SBAB	1,49	8 161 250	2021-01-21	25 000	8 136 250
<u>SBAB</u>	<u>1,55</u>	<u>8 142 500</u>	<u>2019-01-17</u>	<u>30 000</u>	<u>8 112 500</u>
		32 040 000		135 000	31 905 000

Föreningen har sitt säte i Haninge. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har flera utvändiga reparationer gjorts; nämnas kan,
Sprickor och fuktskador i yttre murväggar och målning på ett flertal ställen,
Plåtetaljs-reparationer vid en av terrasserna högst upp,
Bytt ett par hängrännor och även rensat samtliga uppe på taket
Installerat säkerhetsanordningar på hela taket.
Ett flertal besiktningar av tak, murväggar, dräneringsrör och köksfläktar
Målningsarbeten i några lägenheter som skadats oavsiktligt
Tagit bort en hel slänt med gamla buskar och planterat gräs och häck istället
Klippt alla häckar och rensat rabatter
Hissreparationer och rörspolningar
Byte av låsvred på sopdörr och vattenutkastare vid port 104
Fönsterputsning av samtliga fönster i uppgång port 104

Det blev ett kostsamt år, men det har varit nödvändigt att göra innan skadorna hunnit
fortlöpa alltför lång tid. Dessutom var vädret fördelaktigt, eftersom dessa reparationer endast går att göra
vid många plusgrader. Styrelsen valde därför att överskrida budget
på underhålls-kontot utan att för den skull ta lån eller använda sparade medel.
Räntan på våra 4 SBAB-lån ligger fortfarande ganska lågt.
Ny omsättning på ett av lånen omsattes 2018-09-13 till 1,51% från tidigare 1,84%.
Amortering sker på alla lån dessutom. Alla lån ligger bundna på 4 år, och ett lån i taget
sätts om varje år.

Boende har medverkat vid Höst-och Vårstädning

Medlemsinformation

Under 2018 har 4 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 55 (52).

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 449	2 446	2 455	2 454
Resultat efter finansiella poster	-595	76	37	-367
Resultat före avskrivning, efter finansiella poster	8	679	638	235
Soliditet (%)	55	55	55	55
Skuldsättning per kvm i kronor	11 274	11 322	11 369	11 415

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. <

Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Inbetalda insatser	39 670 000	1 095 485	-762 652	76 420	40 079 253
Disposition av föregående års resultat:			76 420	-76 420	0
Upplösn fond yttre underh		-52 000	52 000		0
Avsättn fond yttre underh		92 010	-92 010		0
Årets resultat				-595 035	-595 035
Belopp vid årets utgång	39 670 000	1 135 495	-726 242	-595 035	39 484 218

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-726 243
årets förlust	-595 035
	-1 321 278

behandlas så att	
upplöses från yttre reparationsfond	737 000
avsättning till yttre reparationsfond	93 850
i ny räkning överföres	-2 152 128
	-1 321 278

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 448 668	2 445 681
Övriga rörelseintäkter	3	54 855	0
Summa rörelseintäkter		2 503 523	2 445 681
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	4	-1 816 800	-1 098 295
Övriga externa kostnader	5	-114 256	-93 064
Personalkostnader och Arvoden	6	-69 441	-66 235
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 640	-602 641
Summa rörelsekostnader		-2 603 137	-1 860 235
Rörelseresultat		-99 614	585 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 856	2 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-497 277	-511 102
Summa finansiella poster		-495 421	-509 026
Resultat efter finansiella poster		-595 035	76 420
Resultat före skatt		-595 035	76 420
Årets resultat		-595 035	76 420 <

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

68 982 661

69 585 301

Summa materiella anläggningstillgångar

68 982 661

69 585 301

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10

400 000

400 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

400 000

400 000

Summa anläggningstillgångar

69 382 661

69 985 301

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts,-hyres och andra kundfordringar

21 221

27 194

Övriga fordringar

217

177

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

63 092

56 035

Summa kortfristiga fordringar

84 530

83 406

Kassa och bank

Kassa och bank

2 385 247

2 567 898

Summa kassa och bank

2 385 247

2 567 898

Summa omsättningstillgångar

2 469 777

2 651 304

SUMMA TILLGÅNGAR

71 852 438

72 636 605 ↵

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 670 000	39 670 000
Fond för yttre underhåll		1 135 495	1 095 485
Summa bundet eget kapital		40 805 495	40 765 485
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-726 243	-762 652
Årets resultat		-595 035	76 420
Summa ansamlad förlust		-1 321 278	-686 232
Summa eget kapital		39 484 217	40 079 253
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	23 687 500	31 905 000
Summa långfristiga skulder		23 687 500	31 905 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		5 455	1 150
Leverantörsskulder		48 630	86 213
Skatteskulder		111 384	106 512
Övriga Skulder till kreditinstitut kortfrist. del	13	8 217 500	135 000
Övriga skulder		0	31 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	297 752	292 472
Summa kortfristiga skulder		8 680 721	652 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 852 438	72 636 605

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 321 586	2 312 950
Årsavgifter p-platser	115 880	115 629
Årsavgifter förråd	9 000	8 250
Överlåtelse-/pantavgifter	2 202	8 851
	2 448 668	2 445 680

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättningar	54 855	0
	54 855	0

Not 4 Fastighets- och driftskostnader

	2018	2017
Vatten och avlopp	113 247	119 321
Sophämtning	45 541	36 427
Fastighetsskatt	58 128	53 172
Hisstelefon	2 650	3 141
Kabel TV	0	21 517
Lokalanpassningar/Reparationer	0	3 470
Fiberanslutning	254	125 492
KabelTV / Fiber	146 749	0
Snöröjning/sandning	38 988	21 089
Städning	87 067	82 200
Trädgårdsskötsel	61 992	110 008
Underhåll	736 303	51 400
Reparationer	18 956	6 426
Elkostnad motorvärmare	11 978	1 656
Elkostnad lägenheter	47 912	51 249
Fjärrvärme	336 469	317 022
Hisskostnader	0	31 921
Övrig service/besiktningar	48 570	6 176
Förbrukning	3 159	3 948
Försäkringspremier	58 837	52 510
Övrigt	0	150
	1 816 800	1 098 295

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Kontorsmateriel	2 198	982
Revisionsarvoden	18 000	16 844
Redovisningstjänster	72 685	60 585
Servicearvoden branschorganisationer	5 200	6 100
Bankkostnader	3 025	1 096
Trivselkostnader	10 648	6 207
Övriga externa kostnader	2 500	1 250
	114 256	93 064

Not 6 Arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
Arvoden samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	56 700	50 400
Sociala kostnader	12 741	15 835
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	69 441	66 235

Not 7 Övriga ränteintäkter

	2018	2017
Ränteintäkter från bank	1 856	2 023
Ränteintäkter/kostnader från skattekonto	0	3
	1 856	2 026

Not 8 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader för långfristiga skulder	496 200	510 106
Räntekostnader skattekontot	1 077	996
	497 277	511 102

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 720 000	72 720 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 720 000	72 720 000
Ingående avskrivningar	-3 134 699	-2 532 058
Årets avskrivningar	-602 640	-602 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 737 339	-3 134 699
Utgående redovisat värde	68 982 661	69 585 301
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	64 482 661	65 687 942
Bokfört värde mark	4 500 000	4 500 000
	68 982 661	70 187 942

Not 10 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Lux räntefond	400 000	433 796
	400 000	433 796

Not 11 Förutbetalda kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda fastighets- och driftskostnader	63 092	56 035
	63 092	56 035

Not 12 Långfristiga skulder

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

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotid efter balansdagen		
SBAB; förfaller 2-5 år	420 000	540 000
SBAB, förfaller efter 5 år	23 267 500	31 365 000
	23 687 500	31 905 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Långgivare		
SBAB kortfristig del av lån	8 217 500	135 000
	8 217 500	135 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter	204 169	203 779
Upplupna fastighets- och driftskostnader	58 777	54 693
Upplupen kostnad revision	18 150	17 000
Upplupen kostnad bokslut	13 000	12 000
Upplupen redovisningskostnad	3 656	5 000
	297 752	292 472

Not 15 Ställda säkerheter

För fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000

Vendelsö den

24 / 4

2019



Karin Lingtorp Andersson
Ordförande



Helene Borgqvist



Roger Österberg



Jan Rudberg



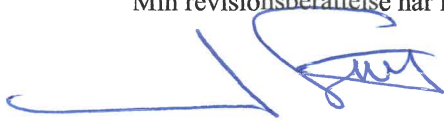
Ewi Gelinder Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

25 april

2019



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 2018.

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 2018 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 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 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 revisionssed 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 2018 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:

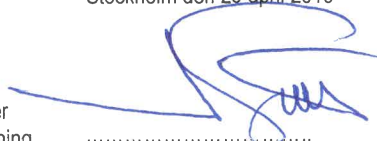
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 25 april 2019



Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB