

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lärjungen i Mårtensberg**

769609-5681

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Lärjungen i Mårtensberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

### STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter

Karin Lingtorp Andersson, ledamot, ordförande  
Helene Borgqvist, ledamot  
Margareta Attehed, ledamot  
Jan-Olof Rudberg, ledamot  
Malgorzata Paczkowska, ledamot

Camilla Lindgren, suppleant

Ordinarie revisorer:

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 st protokollförda styrelsesammanträden och en ordinarie stämma har hållits.

Föreningen har fram till och med 2010 följt de riktlinjer för avskrivningar som fanns i den ekonomiska planen. Under 2011 har styrelsen tagit fram en ny avskrivningsplan. Under 2014 togs ytterligare en ny avskrivningsplan fram och man gick ifrån progressiv avskrivning och bytte till linjär avskrivning.

### FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent-och Registreringsverket, Bolagsavdelningen 2004-04-08.

## FASTIGHET OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningens fastighet, Vendelsömalmsvägen 102-106 byggd 2005/2006 är belägen i Haninge kommun. Fastigheten har en byggnad bestående av ett flerbostadshus i 3 till 4 våningar innehållande 42 lägenheter med en sammanlagd boarea på 2830 kvm.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har 52 st medlemmar , år 2013 51 st medlemmar.  
Årsavgiften kommer under 2015 att höjas med 3%.

## LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum.

## FÖRSÄKRING

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

## TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet för fastigheten Klens 2:298 utgör 30 200 000 kronor varav byggnad 25 000 000 kronor

## ADMINISTRATION

Föreningen har skött förvaltningen. BARAB Redovisning AB har biträtt styrelsen med redovisning och hyresaviserings.

## LÖNER OCH ARVODEN


Årets utbetalda arvoden redovisas i not.

## FÖRENINGENS LÅN

Föreningen fastighet är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing.kapital skuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.kapitalskuld 2014-12-31
SBAB	1,84	7 720 000	2018-09-13	55 000	7 665 000
SBAB	4,20	8 280 000	2016-04-13	0	8 280 000
SBAB	3,07	8 261 250	2017-01-13	25 000	8 236 250
SBAB	3,66	8 250 000	2015-03-04	20 000	8 230 000
		32 511 250		100 000	32 411 250
					-100 000
					32 311 250

## SÄKERHET

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

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Bokföringsnämndens beslut om ändrade avskrivningsregler för Bostadsrättsföreningar har medfört att Styrelsen beslutat att övergå från progressiv(stigande) avskrivningar av byggnader till linjära över 120 år.

Det är en redovisningsteknisk fråga som för närvarande inte påverkar våra avgifter.

En förnyad regelöversyn för mer rättvisande avskrivningar görs av revisorer (FAR), organisationer (SBC och Bostadsrätterna) samt HSB och Riksbyggen under 2015. Resultatet kan medföra nya regeländringar till nästa verksamhetsår.

### ***Uttalande från Styrelsen i BRF Lärjungen för 2014***

Styrelsen har bestått av 5 ordinarie ledamöter och en suppleant under 2014.

Två i styrelsen har varit firmatecknare.

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

Målning entréport 104  
Målning av sophus invändigt och utvändigt  
Rörspolningar i 4 lägenheter  
OVK-besiktning i samtliga lägenheter  
Målning och moss-sanering av yttertak vid entré 104  
Stor trädgårdsrensning  
Hissreparationer  
Ny utredning av vattenläckage på etagevåning

De företag som styrelsen anlitat är:

JJC AB för städ och för trädgård  
Liljestrands Fastigheter AB för snöröjning  
2:a Hjälpen AB för målning och mossanering  
Schindler Hiss AB  
Tyresö Rör AB  
Aquademica AB för vattenläckage-utredning

Ökade kostnader kring underhåll och tjänster såsom fjärrvärmens gjorde att styrelsen aviserade en höjning av avgiften med 3% till 2015-01-01 i god tid under hösten.

Styrelsen har organiserat höst och vår-städning utomhus med avslutande korvgrillning. I augusti Loppis på gården för alla intresserade som ville bli av med saker i sitt förråd. Förtjänsten fick var och en behålla.

Ett flertal info-blad har också delats ut tillsammans boende. Julgran och blommor har satts upp och planterats.

Ett av fyra SBAB-lån har satts om från 3,67% till 1,84% i ränta från november 2014.

För 2015 kommer mer målning att bli aktuellt. 


<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	2 385	2 382	2 341	2 369
Resultat efter finansiella poster	-412	99	-61	50
Soliditet (%)	55	55	55	55

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-25 129
årets förlust	-411 948
	<b>-437 077</b>


behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	86 702
i ny räkning överföres	-523 779
	<b>-437 077</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 384 649	2 382 196
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 384 649</b>	<b>2 382 196</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets-och driftskostnader	3	-891 027	-786 967
Övriga externa kostnader	4	-83 254	-119 571
Personalkostnader och Arvoden	5	-56 355	-61 834
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 641	-101 782
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 633 277</b>	<b>-1 070 154</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>751 372</b>	<b>1 312 042</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	654	1 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 163 974	-1 214 786
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 163 320</b>	<b>-1 213 230</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-411 948</b>	<b>98 812</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-411 948</b>	<b>98 812</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-411 948</b>	<b>98 812</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	71 393 224	71 995 865
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	400 000	700 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 793 224</b>	<b>72 695 865</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts,-hyres och andra kundfordringar		441 795	419 960
Övriga fordringar		49 573	29 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 829	24 987
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>522 197</b>	<b>474 364</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 217 456	879 100
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 739 653</b>	<b>1 353 464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 532 877</b>	<b>74 049 329</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 670 000	39 670 000
Fond för yttre underhåll		1 100 140	1 015 138
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 770 140</b>	<b>40 685 138</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-25 129	-38 938
Årets resultat		-411 948	98 812
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-437 077</b>	<b>59 874</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 333 063</b>	<b>40 745 012</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 311 250	32 511 250
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		25 339	71 266
Skatteskulder		50 946	54 054
Övriga Skulder till kreditinstitut kortfrist. del	13	100 000	0
Övriga skulder		20 705	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14, 15	691 574	667 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>888 564</b>	<b>793 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 532 877</b>	<b>74 049 329</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	16		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga 



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### 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

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	2 250 444	2 228 370
Årsavgifter p-platser	124 650	119 075
Årsavgifter förråd	8 450	9 000
Fakt överlåtelse/pantsättningsavg	1 110	3 745
Fakturerade kostnader	0	22 000
Öresavrundningar	-5	5
	<b>2 384 649</b>	<b>2 382 195</b>

### Not 3 Fastighet-och driftskostnader

	2014	2013
Vatten och avlopp	-94 318	-85 275
Sophämtning	-36 097	-30 834
Hisstefon	-1 990	-1 980
Kabel TV	-50 184	-49 114
Fakturerade kostnader	0	-22 000
Snöröjning och sand	-11 875	-7 425
Städning	-67 500	-87 802
Trädgårdsskötsel	-59 179	-3 687
Underhåll	-83 019	-33 899
Reparationer	-11 204	-19 270
Elkostnad motorvärmare	-11 115	-10 717
Elkostnad lägenheter	-42 151	-40 705
Fjärrvärme	-324 439	-321 281
Service/besiktningar	-30 545	-11 160
Försäkring fastighet	-37 277	-34 951
Förbrukning	-4 598	-1 456
Fastighetsskatt	-25 536	-25 410
	<b>-891 027</b>	<b>-786 966</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	-6 500
Kontorsmaterial	-2 116	-398
Trycksaker	-1 146	-1 141
Redovisningstjänster	-49 254	-49 302
Konsultarvoden	0	-33 305
Revision	-16 400	-16 225
Serviceavgift branschorganisation	-5 200	-4 950
Bankkostnader	-2 248	-2 258
Trivselkostnader	-3 741	-1 249
Trivselkostnader stämma	0	-2 993
Övriga externa kostnader	-2 650	-1 250
Lämnade bidrag och gåvor	-500	0
	<b>-83 255</b>	<b>-119 571</b>

### Not 5 Arvoden

	2014	2013
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	-42 000	-42 000
Övriga arvoden	-6 250	-10 000
Sociala kostnader	-8 105	-9 834
	<b>-56 355</b>	<b>-61 834</b>

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

### Not 6 Övriga ränteintäkter

	2014	2013
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	2	1 348
Ränteintäkter hyresfordringar	493	205
Ränteintäkter skattekonto	159	3
	<b>654</b>	<b>1 556</b>

### Not 7 Räntekostnader

	2014	2013
Räntekostnader för långfristig skuld	-1 163 477	-1 214 535
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-234	0
Kostnadsränta skatter	-263	-251
	<b>-1 163 974</b>	<b>-1 214 786</b>

### Not 8 Byggnader och mark

Avskrivning har gjorts enligt en linjär avskrivningsplan över 120år.

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 720 000	72 720 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 720 000</b>	<b>72 720 000</b>
Ingående avskrivningar	-724 135	-622 353
Årets avskrivningar	-602 641	-101 782
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 326 776</b>	<b>-724 135</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 393 224</b>	<b>71 995 865</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	<b>30 200 000</b>	<b>30 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	66 893 224	67 495 865
Bokfört värde mark	4 500 000	4 500 000
	<b>71 393 224</b>	<b>71 995 865</b>

Föreningen äger marken.

### Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

Namn	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken fonder	400 000	700 000
	<b>400 000</b>	<b>700 000</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förbetalda fastighets-och driftskostnader	30 829	24 987
	<b>30 829</b>	<b>24 987</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repfond fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalda insatser	39 670 000	1 015 138	-38 939	98 812
Disposition av föregående års resultat:			98 812	-98 812
Fond för yttre underhåll		85 002	-85 002	
Årets resultat				-411 948
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 670 000</b>	<b>1 100 140</b>	<b>-25 129</b>	<b>-411 948</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Förfallotid efter balansdagen</b>		
SBAB, förfaller 2-5 år	400 000	400 000
SBAB, förfaller efter 5 år	31 911 250	32 011 250
	<b>32 311 250</b>	<b>32 411 250</b>

### Not 13 Kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Förfallotid efter balansdagen</b>		
SBAB, förfaller inom 1 år	100 000	0
	<b>100 000</b>	<b>0</b>

### Not 14 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen drift-och fastighetskostnad	43 008	38 794
Upplupen redovisningskostnad	8 186	2 343
Upplupen bokslut och deklarationskostnad	12 000	14 500
Upplupen revisionskostnad	16 000	15 600
	<b>79 194</b>	<b>71 237</b>

### Not 15 Förutbetalda intäkter


	2014-12-31	2013-12-31
Bostäder	579 480	562 611
Parkeringsplatser	30 650	31 650
Förråd	2 250	2 250
	<b>612 380</b>	<b>596 511</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<b>För fastighetslån</b>		
Ställda panter	33 000 000	33 000 000
	<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>


Vendelsö den 14 april 2015

  
Karin Lingtorp Andersson

  
Jan-Olof Rudberg

  
Margareta Attehed

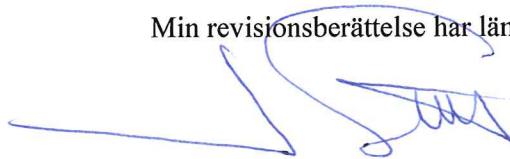
  
Helene Borgqvist

  
Malgorzata Paczkowska

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2015.

*Den avvikar från  
standardutväreringen*

  
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 2014.

#### 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 revisionssed 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 2014 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 2014.

#### 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 revisionssed 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 ledamöters 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 årsredovisningen om högre avskrivningar, vilka inte innebär utbetalningar. Kassafördet i föreningen är positivt efter utgifter för den löpande verksamheten, d v s före redovisad kostnad för avskrivningar.

Stockholm den 17 april 2015



Jörgen Götehed  
BoRevision