

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lärjungen i Mårtensberg



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lärjungen i Mårtensberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hur upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karin Lingtorp Andersson	Ordförande	
Helene Borgkvist	Ledamot	
Ewi Gelinder Andersson	Ledamot	
Fredrik Lansman	Ledamot	
Roger Österberg	Ledamot	flyttar
Eva Christina Rudberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Roger Österberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
----------------	------------------	------------

Valberedning

Jan Rudberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haninge Klēna 2:298	2004	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus.

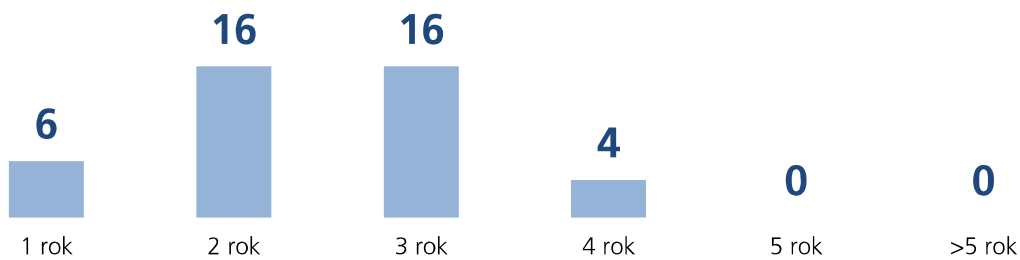
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 830 m², varav 2 830 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

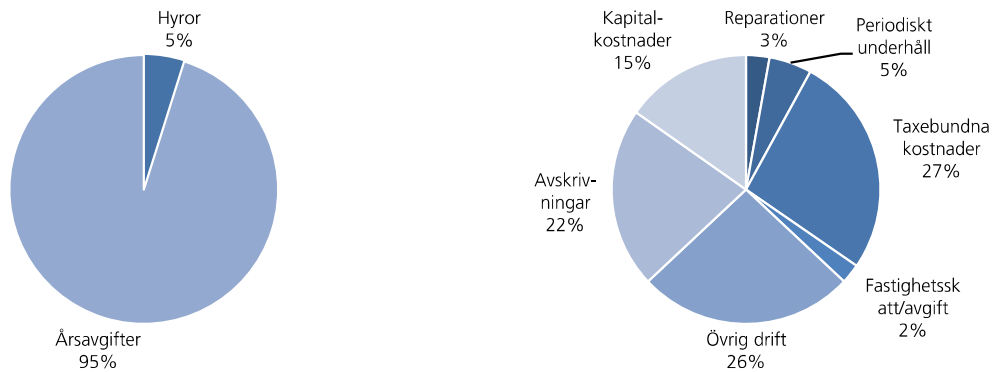
Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Vattenfall
Sophämtning	SRV
Serviceavtal, hiss	ITK AB
Snöröjning, sand	Tilliander Mark&Maskin AB
Städ o trädgårdsskötsel	JJC AB
Banklån	SBAB
bankkonto	Handelsbanken
vatten o avlopp	Haninge Kommun
gästparkeringar	Aimo Park AB
basutbud TV	Tele 2
Besiktning hiss	Kiwa Inspecta AB

Föreningens ekonomi

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av corona-pandemin, trots det har föreningen kunnat fungera med digitala styrelsemöten och kunnat ha både Vår- och Höst-städningar

utomhus. Även Årsstämman kunde hållas den 8 juni 2021.

Under året har div. underhåll gjorts, såsom lagning av sprickor i fasaden, spolning av dagvattenbrunnar och rörspolningar i lägenheter. Föreningen har bytt till LED-lampor på alla loftgångar.

Efter ett oväder blev delar av ett källarförråd skadat av vatten, som åtgärdades omgående.

Föreningen har bytt Ekonomisk Förvaltare 1 Juli 2021 till SBC. Årsredovisningen och 4 informations-brev har delats ut till alla boende.

10 styrelsemöten har skett under året.

Ett av fyra Bolån i SBAB har omsatts 2021-03-30 från 1,49% till 0,94% på fyra år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 9
Tillkommande medlemmar: 51
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	820	821	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 131	11 178	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	22	22	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	131	113	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	77	48	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	142	160	0	0
Soliditet (%)	55	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-164	-109	-219	-595
Nettoomsättning (tkr)	2 459	2 451	2 458	2 449

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 830 m² bostäder.
Föreningen har bytt förvaltare under året och därför saknas nyckeltal för tidigare år.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 670 000	0	0	39 670 000
Fond för yttre underhåll	886 302	287 157	0	599 145
S:a bundet eget kapital	40 556 302	287 157	0	40 269 145
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 399 685	-287 157	-108 555	-1 003 973
Årets resultat	-163 956	-163 956	108 555	-108 555
S:a ansamlad förlust	-1 563 641	-451 113	0	-1 112 528
S:a eget kapital	38 992 661	-163 956	0	39 156 617

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-163 956
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-919 878
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-479 807
summa balanserat resultat	-1 563 641

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

135 456
-1 428 185

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 458 698	2 450 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 575	192 084
Summa rörelseintäkter		2 463 273	2 642 865

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 367 791	-1 528 102
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 963	-76 912
Personalkostnader	Not 6	-89 420	-86 988
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-572 688	-609 066
Summa rörelsekostnader		-2 228 862	-2 301 068

RÖRELSERESULTAT

234 411 **341 797**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 255	1 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 622	-451 886
Summa finansiella poster		-398 367	-450 352

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-163 956 **-108 555**

ÅRETS RESULTAT

-163 956 **-108 555**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	67 211 154	67 777 380
Inventarier	Not 9	51 728	58 189
Summa materiella anläggningstillgångar		67 262 882	67 835 569
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	400 000	400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		400 000	400 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 662 882	68 235 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		800	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 710 702	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 459	38 299
Summa kortfristiga fordringar		1 748 961	38 299
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 593 293	3 087 396
Summa kassa och bank		1 593 293	3 087 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 342 254	3 125 695
SUMMA TILLGÅNGAR		71 005 136	71 361 264

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 670 000	39 670 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	886 302	599 145
Summa bundet eget kapital		40 556 302	40 269 145
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 399 685	-1 003 973
Årets resultat		-163 956	-108 555
Summa ansamlad förlust		-1 563 641	-1 112 528
SUMMA EGET KAPITAL		38 992 661	39 156 617
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 140 000	23 438 750
Summa långfristiga skulder		24 140 000	23 438 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 360 000	8 196 250
Leverantörsskulder		65 678	237 838
Skatteskulder		121 296	117 852
Övriga skulder		0	11 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	325 500	202 552
Summa kortfristiga skulder		7 872 474	8 765 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 005 136	71 361 264

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen. Reservering från och med år 2021 görs i årsbokslutet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 320 821	2 324 520
Hyror parkering	108 125	117 261
Hyror förråd	10 500	9 000
Elintäkter laddstolpe	17 050	0
Överlåtelse/pantsättning	2 200	0
Öresutjämning	2	0
	2 458 698	2 450 781

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	4 575	0
Försäkringsersättning	0	192 084
	4 575	192 084

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 912	73 752
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	106 483	98 704
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 500	0
	Snöröjning/sandning	46 355	12 263
	Städning entreprenad	93 538	97 594
	Städning enligt beställning	4 500	0
	Hissbesiktning	3 900	0
	Garage/parkering	1 125	0
	Gård	2 621	0
	Serviceavtal	10 398	42 800
	Förbrukningsmateriel	2 434	244
	Teleport/hissanläggning	5 414	19 375
		309 180	344 731
	Reparationer		
	Lokaler	17 171	2 193
	Lås	570	0
	VVS	11 637	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 125	0
	Ventilation	13 225	0
	Hiss	12 749	0
	Tak	1 041	0
	Vattenskada	15 366	197 110
		74 884	199 303
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	54 706	264 808
	Mark/gård/utemiljö	80 750	0
		135 456	264 808
	Taxebundna kostnader		
	El	61 235	61 266
	Värme	372 087	320 996
	Vatten	217 936	134 686
	Sophämtning/renhållning	47 644	48 422
	Grovsopor	1 918	0
		700 820	565 370
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 995	70 998
	Kabel-TV	23 178	22 874
		86 173	93 872
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 278	60 018
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 367 791	1 528 102

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	0
	Representation	2 175	0
	Representation ej avdragsgill	1 832	0
	Juridiska åtgärder	17 462	0
	Inkassering avgift/hyra	4 507	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 942	0
	Styrelseomkostnader	7 380	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 524	4 002
	Förvaltningsarvode	106 204	58 286
	Förvaltningsarvodena övriga	1 000	0
	Administration	10 801	9 214
	Korttidsinventarier	525	0
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 410
	Övriga driftkostnader	1 781	0
		198 963	76 912
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 900	72 450
	Sociala kostnader	16 520	14 538
		89 420	86 988
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	566 226	602 640
	Inventarier	6 462	6 426
		572 688	609 066

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	72 720 000	72 720 000	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	72 720 000	72 720 000	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 942 620	4 339 980	
	Årets avskrivningar enligt plan	-566 226	-602 640	
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 508 846	-4 942 620	
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 211 154	67 777 380	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 500 000	4 500 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000	
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000	
		35 600 000	35 600 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	35 600 000	35 600 000	
		35 600 000	35 600 000	
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	64 615	0	
	Nyanskaffningar	0	64 615	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	64 615	64 615	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-6 426	0	
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 462	-6 426	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 888	-6 426	
	Redovisat restvärde vid årets slut	51 727	58 189	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken Kortränta	400 000	437 220	400 000
		400 000	437 220	400 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattkonto	60 726	0	
	Klientmedel hos SBC	1 649 476	0	
	Fordringar kreditfakturer	500	0	
		1 710 702	0	

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Kabel-TV	5 962	5 794
	Försäkring	31 497	32 505
		37 459	38 299

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	599 145	492 345
	Reservering enligt stadgar	479 807	0
	Reservering enligt stämmobeslut	106 800	106 800
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-299 450	0
	Vid årets slut	886 302	599 145

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,180 %	8 136 250	8 161 250	2024-02-14
	SBAB	0,940 %	8 061 250	8 086 250	2025-01-10
	SBAB	1,510 %	7 280 000	7 335 000	2022-09-08
	SBAB	1,440 %	8 022 500	8 052 500	2023-01-12
	Summa skulder till kreditinstitut		31 500 000	31 635 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 360 000	8 196 250	
			24 140 000	23 438 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 825 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Städning entreprenad	12 000	6 750
	El	6 456	6 070
	Värme	51 691	41 030
	Vatten	44 541	0
	Extern revisor	18 000	18 000
	Avgifter och hyror	192 427	0
	Förutbetalda avg/hyror konvert	385	120 702
	Bokslut	0	10 000
		325 500	202 552

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 kommer en del målningsarbeten utföras och underhåll enligt genomgångna uppgifter vid besiktning med teknisk förvaltning via SBC.

Årsstämman blir 2022-06-16 och extrastämma angående ändring i föreningens stadgar angående procentsatsen i paragraf 7 rörande överlåtelseavgift och pantsättningsavgiften.

Styrelsens underskrifter

Haninge den / 2022

Karin Lingtorp Andersson
Ordförande

Helene Borgkvist
Ledamot

Ewi Gelinder Andersson
Ledamot

Fredrik Lansman
Ledamot

Roger Österberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Jörgen Götehed
Extern revisor

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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se