



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lärjungen i Mårtensberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haninge Klens 2:298	2004	Haninge

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 830 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 830 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Lingtorp Andersson	Ordförande
Helene Borgqvist	Styrelseledamot
Jimmy Wesström	Styrelseledamot
Johan Fredrik Lansman	Styrelseledamot
Eva Rudberg	Suppleant

Valberedning

Jan Rudberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Ansning av träd	Solbrudens Trädgårdar AB
Basutbud TV +Nödtn i hiss + mobiluppkoppling för laddstolpar	Tele2
El, fjärrvärme, vatten och avlopp	Vattenfall
Elarbeten	Elcentralen Nacka AB
Hisservice	Motum (fd ITK)
Hissinspektion	Kiwa Inspecta AB
Laddstolpar för elbilar	Miljöbelysning AB
Lån	SBAB
Låsservice	Brandbergens Låshörna AB
Lev. av vatten	Haninge kommun
Parkeringstjänst (gästparkering)	Aimoo Park AB
Räntefond och bankkort	Handelsbanken
Snöröjning och sandning	Tilliander Mark o Maskin AB
Sophantering	SRV
Städ och trädgård	JJC Service AB
Ventilation, OVK	Haninge Sot & Vent AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har kostnadsökningen på löpande utgifter ökat med mellan 2 % - 8 %.

Detta innebar en nödvändig höjning av hyresintäkterna med 5 % från 1 jan 2025.

Ett av fyra bolån omsattes i januari 2025 från 0,94 % ränta till 3,37 %.

Föreningen amorterar 135 000:-/år.

Föreningen har inte behövt göra någon större renovering. Styrelsen har följt Underhållsplanen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen förvaltar 42 lägenheter och 55 boende varav 6 överlåtelse skett under året.

Styrelsen har anlitat i stort sett samma leverantörer som tidigare år.

Stadgeändring har presenterats under Årsstämman 8 maj 2025 och kommer att slutgiltigt beslutas på Årsstämman 7 maj 2026.

Övriga uppgifter

Förutom löpande utgifter har föreningen bekostat OVK-besiktning och åtgärder där så har behövts. Även radonmätning har skett.

Föreningen har haft besök av Södertörns Miljö-och hälsoförbund som kontrollerat statusen i huset. Tekniker från Vattenfall har genomfört en kontroll av undercentralen och bedömt den som helt OK.

Styrelsen har medverkat till att Parkeringsbolaget Aimo inrättat en betallösning på vår gästparkering istället för lappar i vindrutan.

I övrigt kan nämnas häckklippning och trädbeskrning .

2 rörspolningar och en stamspolning och tvätt av sopkärnen 2 ggr under året.

Under vår och höst har föreningen haft Städdag utomhus.

Styrelsen har haft 9 st protokollförda möten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 841 567	2 687 359	2 550 788	2 471 547
Resultat efter fin. poster	-774 900	-439 428	-848 102	-167 879
Soliditet (%)	54	54	54	55
Yttre fond	1 859 749	1 387 978	1 497 992	1 130 653
Taxeringsvärde	49 600 000	47 400 000	47 400 000	47 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	930	886	855	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	93,3	92,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 940	10 988	11 035	11 083
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 940	10 988	11 035	11 083
Sparande / kvm totalyta, kr	-68	53	114	183
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	31	46	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	146	120	138
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	93	83	63	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr	289	261	229	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	2,94	2,32	-
Räntekänslighet (%)	11,76	12,40	12,91	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Den förlust som uppkommit är en följd av dyrare fasta utgifter såsom el, vatten, värme och omsättning av bolån.

styrelsen har därför höjt boende-avgifterna från 1 jan-2026 med 5 %. Styrelsen har varit noga med att följa budgeten

Inga större renoveringar kommer att genomföras under 2026.

Utöver löpande fasta kostnader kommer styrelsen att agera mycket återhållsamt med tanke på ekonomin. Det går inte att utesluta höjning av hyres-avierna under året.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	39 670 000	-	-	39 670 000
Fond, yttre underhåll	1 387 978	-8 036	479 807	1 859 749
Balanserat resultat	-3 081 658	-431 767	-479 807	-3 993 232
Årets resultat	-439 803	439 803	-774 900	-774 900
Eget kapital	37 536 517	0	-774 900	36 761 617

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 513 425
Årets resultat	-774 900
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-479 807
Totalt	-4 768 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 768 132

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 841 567	2 687 359
Övriga rörelseintäkter	3	1 031	0
Summa rörelseintäkter		2 842 598	2 687 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 553 297	-1 387 597
Övriga externa kostnader	9	-279 342	-204 741
Personalkostnader	10	-108 924	-107 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-582 204	-580 422
Summa rörelsekostnader		-2 523 766	-2 280 019
RÖRELSERESULTAT		318 831	407 339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 194	70 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 127 536	-917 205
Summa finansiella poster		-1 093 342	-846 767
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-774 510	-439 428
Skatt		-390	-375
ÅRETS RESULTAT		-774 900	-439 803

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	64 946 232	65 512 464
Maskiner och inventarier	13	94 884	110 856
Summa materiella anläggningstillgångar		65 041 116	65 623 320
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	400 000	400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		400 000	400 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 441 116	66 023 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 666	16 661
Övriga fordringar	15	1 111 838	1 413 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 140	45 678
Summa kortfristiga fordringar		1 182 644	1 475 586
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 659 941	1 632 097
Summa kassa och bank		1 659 941	1 632 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 842 584	3 107 683
SUMMA TILLGÅNGAR		68 283 700	69 131 003

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 670 000	39 670 000
Fond för yttre underhåll		1 859 749	1 387 978
Summa bundet eget kapital		41 529 749	41 057 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 993 232	-3 081 658
Årets resultat		-774 900	-439 803
Summa fritt eget kapital		-4 768 132	-3 521 461
SUMMA EGET KAPITAL		36 761 617	37 536 517
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	23 820 000	22 998 750
Summa långfristiga skulder		23 820 000	22 998 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 140 000	8 096 250
Leverantörsskulder		82 748	65 517
Skatteskulder		141 633	135 573
Övriga kortfristiga skulder		-1 095	-6 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	338 797	305 354
Summa kortfristiga skulder		7 702 083	8 595 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 283 700	69 131 003

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	318 831	407 339
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	582 204	580 422
	901 035	987 761
Erhållen ränta	34 194	70 438
Erlagd ränta	-1 127 536	-917 205
Betald inkomstskatt	-390	-375
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-192 696	140 619
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 661	-37 924
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 597	2 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-148 760	104 864
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	23 789
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	23 789
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-135 000	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-135 000	-135 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-283 760	-6 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 938 596	2 944 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 654 836	2 938 596

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lärjungen i Mårtensberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 632 188	2 506 824
Hysesintäkter p-plats	127 715	114 610
Hysesintäkter förråd	12 000	12 000
Intäkt parkeringsbolag, moms	638	0
Elintäkter laddstolpe moms	42 076	35 325
Övriga intäkter	2 062	0
Pantsättningsavgift	7 938	10 248
Överlåtelseavgift	14 354	7 520
Administrativ avgift	2 597	833
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	2 841 567	2 687 359

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 031	0
Summa	1 031	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	60 000	70 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 563
Städning enligt avtal	78 000	78 000
Städning utöver avtal	18 000	19 750
Hissbesiktning	2 404	5 587
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	73 246	0
Myndighetstillsyn	42 465	0
Gårdkostnader	4 505	3 986
Sophantering	5 441	3 900
Garage/parkering	0	3 750
Snöröjning/sandning	41 644	72 123
Serviceavtal	10 412	10 005
Serviceavtal, hissar	1 114	0
Förbrukningsmaterial	1 223	2 604
Summa	338 454	279 268

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	10 675
Dörrar och lås/porttele	20 788	17 083
VVS	54 763	10 799
Ventilation	4 340	0
Elinstallationer	11 970	3 351
Fönster	5 354	0
Vattenskada	7 152	17 969
Skador/klotter/skadegörelse	0	20 870
Summa	104 367	80 747

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	8 036
Summa	0	8 036

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	126 726	88 942
Uppvärmning	427 521	413 812
Vatten	262 673	235 041
Sophämtning/renhållning	87 153	84 113
Grovsopor	6 133	8 690
Summa	910 206	830 597

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	98 758	92 947
Kabel-TV	27 608	27 544
Bredband	1 496	0
Fastighetsskatt	72 408	68 460
Korr. fastighetsskatt	0	-2
Summa	200 270	188 949

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 951	738
Tele- och datakommunikation	2 794	3 421
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	0	513
Revisionsarvoden extern revisor	22 625	3 250
Styrelseomkostnader	4 025	7 277
Fritids och trivselkostnader	5 542	3 098
Föreningskostnader	7 479	7 374
Förvaltningsarvode enl avtal	142 815	137 041
Överlåtelsekostnad	12 348	4 012
Pantsättningskostnad	7 938	9 460
Administration	16 457	17 939
Konsultkostnader	39 958	10 619
Bostadsrätterna Sverige	5 660	0
Summa	279 342	204 741

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	89 066	87 750
Arbetsgivaravgifter	19 858	19 509
Summa	108 924	107 259

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 127 536	917 205
Summa	1 127 536	917 205

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 720 000	72 720 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 720 000	72 720 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 207 536	-6 641 304
Årets avskrivning	-566 232	-566 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 773 768	-7 207 536
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 946 232	65 512 464
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 500 000</i>	<i>4 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	8 400 000
Summa	49 600 000	47 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	159 770	183 559
Årets inköp	0	-23 789
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159 770	159 770
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-48 914	-34 724
Årets avskrivning	-15 972	-14 190
Utgående ackumulerad avskrivning	-64 886	-48 914
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 884	110 856

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Handelsbanken Kortränta	486 248	400 000	400 000
Summa	486 248	400 000	400 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	116 145	82 959
Momsavräkning	0	23 789
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	797	0
Transaktionskonto	271 343	236 199
Borgo räntekonto	723 553	1 070 300
Summa	1 111 838	1 413 247

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 659	11 323
Förutbet försäkr premier	33 449	31 854
Förutbet kabel-TV	7 018	0
Förutbet bredband	374	0
Upplupna intäkter	6 640	2 501
Summa	58 140	45 678

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2029-01-15	3,37 %	7 961 250	7 986 250
SBAB	2026-09-10	3,75 %	7 060 000	7 115 000
SBAB	2027-01-19	3,84 %	8 036 250	8 061 250
SBAB	2028-01-14	3,64 %	7 902 500	7 932 500
Summa			30 960 000	31 095 000
Varav kortfristig del			7 140 000	8 096 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 285 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	723	4 696
Uppl kostnad Städning entrepr	6 000	6 000
Uppl kostn el	13 408	9 731
Uppl kostnad Värme	56 362	53 743
Uppl kostn vatten	16 283	445
Förutbet hyror/avgifter	246 021	230 739
Summa	338 797	305 354

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga större renoveringar planeras för 2026. Utöver löpande kostnader kommer styrelsen försöka agera återhållsamt som bara är möjligt med tanke på ekonomin.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

Helene Borgqvist
Styrelseledamot

Jimmy Wesström
Styrelseledamot

Johan Fredrik Lansman
Styrelseledamot

Karin Lingtorp Andersson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 08:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.03.2026 17:24

DOCUMENT ID:

SJgsLebD5We

ENVELOPE ID:

rJiLxbwcWe-SJgsLebD5We

DOCUMENT NAME:

Brf Lärjungen i Mårtensberg, 769609-5681 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

e90c059496fb25506a0277a22554f64b21f1c9bc0e9093a3b30f1fc8e847e2142ee7d48bc85d14b3f48ece4183d59b15348b7fad4fabed4de48179d7bf895555

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JIMMY WESSTRÖM jimmy.wesstrom@stenbolaget.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 17:26 17.03.2026 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.151.56
2. HELENE ERIKA BORGQVIST heleneborgkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 17:52 17.03.2026 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.253.35
3. KARIN MARGARETA LING TORP ANDERSSON klingsorp72@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 18:04 17.03.2026 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.151.52
4. Johan Fredrik Lansman fredrik.lansman@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 20:24 17.03.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.238.209.116
5. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 08:26 20.03.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.125.219

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lärjungen i Mårtensberg
Org.nr 769609-5681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lärjungen i Mårtensberg för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lärjungen i Mårtensbergs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 uppger, 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 för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Lärjungen i Mårtensberg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 08:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.03.2026 17:24

DOCUMENT ID:

ryjLxWD9-g

ENVELOPE ID:

SyiLIWDq-x-ryjLxWD9-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lärjungen i Mårtensberg 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

8d780810bb4be3d2dd075b7665005a2bb5c5323c9b0a7
a024d4a7e681881693d01231decc73d4f311e7858677e
b1a5520af584e92e9dc725b4e3147829d272f2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	20.03.2026 08:28	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	20.03.2026 08:27	Low	IP: 83.191.125.219

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed