

## Signera Årsredovisning 2022

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 194-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 152715 byte

Hashvärde SHA256:

a616e5245b863305b0628ed6a7fc83aee1b0c49aedc00325a27b6eccce40fd17

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 5:

Jacob Samuel Tyrén

Signerat med BankID 2023-05-08 14:59 Ref: 6dca040a-c109-42bc-a9b5-618fcd3c105

KIM LARSSON

Signerat med BankID 2023-05-08 17:49 Ref: 18182327-93cc-4de9-9e78-b5e1264f960c

Robert Lazare

Signerat med BankID 2023-05-08 21:59 Ref: efed5e40-3393-4d1d-ab46-5cc0dd3fe218

YLVA LUNDSTRÖM

Signerat med BankID 2023-05-10 13:44 Ref: 17f7a2a1-82ea-4e8c-92b9-0f5de987b698

Stefan Gustav Dubois

Signerat med BankID 2023-05-11 15:28 Ref: b93a87dd-a058-4c3b-af29-12543575e115



# Årsredovisning

för

## BRF Martallen 17

769626-6530

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Martallen 17, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-27 och nuvarande stadgar registrerades under 2018-11-14 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningen är en privatbostadsföretag och har tomträtt.

Föreningens fastighet på Hägersten i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Martallen 17	2019-03-15	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av ett flerbostadshus i tre våningar och källare.

Byggnadens totala yta uppgår till 514 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 bostadsrättslägenheter, 1 hyresrätt, samt 2 st lokaler som utgör en totalyta om ca 40 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok
3	3	2

Föreningen har 5 parkeringsplatser och 9 förråd, som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen. Det finns även en gemensam tvättstuga i källaren.

Föreningen är inte momsregistrerad.

### **Byggnadens tekniska status**

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniska förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Pantregister

Medlemsförteckning

### **Övriga avtal**

Fastighetsförvaltning

Botema Fastighets AB

Trappstädning

PDS i Stockholm AB

Fjärrvärme

Stockholm Exergi AB

Hushållssopor

Stockholms Vatten och avfall AB

Elleverans

Fortum Markets AB

Vatten

Stockholms Vatten och avfall AB

Internet och kabel tv

Com Hem

Hemsida och epost

One.com

### **Utförda investeringar och underhållsarbeten under räkneskapsåret**

Genomförd åtgärd	År
Renovering/Målning av trapphus	2022
Anskaffning nya sopkärl	2022
Målning av cykelrum	2022
Nya postboxar och trappregister	2022
Spolning och inspektion av avloppsstam	2022

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Händelser

Upplåtelsen av bostadsrätt gällande en lägenhet i ombildningen 15 mars 2019 har enligt hyres- och arrendenämnden skett i strid med 4 kap 3 § bostadsrättslagen, således upphävdes upplåtelsen och föreningen disponerar därmed lägenheten.

Föreningen har fått bygglov till att uppföra 4 st balkonger mot bakgården.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens medlemslägenheter har en överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 och 15 vid dess slut.

Vid årets slut var inga lägenheter upplåtna i andra hand.

### Styrelsen

Kim Larsson	Ordförande
Robert Lazare	Kassör
Jacob Tyrén	Sekreterare
Ylva Lundström	Ledamot
Anders Barosen	

Fr.o.m 2022-09-05

Kim Larsson	Ordförande
Robert Lazare	Kassör
Jacob Tyrén	Sekreterare
Ylva Lundström	Ledamot

Fr.o.m 2022-12-12

Robert Lazare	Ordförande
Ylva Lundström	Kassör
Jacob Tyrén	Sekreterare
Kim Larsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas enligt stadgar.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden förutom ordinarie stämma.

### Revisor

Stefan Gustav Dubois Godkänd revisor, ordinarie

### Valberedning

Vid ordinarie stämman 2022 valdes styrelsen att utgöra valberedning.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-13

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om -396 272 kr efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl.a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

#### Lån

Föreningen har tre lån hos Danske Bank om 6 044 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Eftersom upplåtelsen av bostadsrätt gällande en lägenhet i ombildningen 15 mars 2019 enligt hyres- och arrendenämnden skett i strid med 4 kap 3 § bostadsrättslagen, har föreningen tecknat lån hos Danske bank om 2 159 000 kr för att finansiera återbetalning av insats och upplåtelseavgift.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1519 kr per lägenhet, dock högst 0.1 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	516	489	475	367
Resultat efter finansiella poster	-396	-419	-354	-17 626
Soliditet (%)	67	79	78	70
Avgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)*	818	0	0	0
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) *	14 850	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	12	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)*	283	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	0	0	0	0

### Nyckeltalsdefinitioner:

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till kvm totalyta.

#### Lån per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningen fastighet.

#### Avgifter per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

#### Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med denna procentsats

\*Nytt nyckeltal från 2022

### Förändringar i eget kapital

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg. årsresultat</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Årets avsättning</b>	<b>Totalt</b>
Medlemsinsatser	16 947 510		-2 345 414		<b>14 602 096</b>
Uppskrivningsfond	16 033 455		-303 291		<b>15 730 164</b>
Upplåtelseavgift	27 616				<b>27 616</b>
Fond för yttre UH	71 514		35 757		<b>107 271</b>
Ansamlad förlust	-17 335 351	-419 212	303 291	-35 757	<b>-17 487 029</b>
Årets resultat	-419 212	419 212	-396 273		<b>-396 273</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 325 532</b>	<b>0</b>	<b>-2 705 930</b>	<b>-35 757</b>	<b>12 583 845</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-17 487 029
årets förlust	-396 272
	<b>-17 883 301</b>

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	46 041
i ny räkning överföres	-17 929 342
	<b>-17 883 301</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	515 501	489 435
Övriga rörelseintäkter	3	7 643	7 107
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>523 144</b>	<b>496 542</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-240 313	-336 165
Driftskostnader	5	-139 079	-111 109
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-104 599	-64 552
Avskrivningar	7	-356 582	-344 649
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-840 573</b>	<b>-856 475</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-317 429</b>	<b>-359 933</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-147	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 696	-59 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 843</b>	<b>-59 279</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-396 272</b>	<b>-419 212</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-396 272</b>	<b>-419 212</b>





## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

18 137 624

18 315 206

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**18 137 624**

**18 315 206**

**Summa anläggningstillgångar**

**18 137 624**

**18 315 206**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

113 917

0

Övriga fordringar

3 071

3 036

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 281

14 666

**Summa kortfristiga fordringar**

**136 269**

**17 702**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

598 088

1 134 407

**Summa kassa och bank**

**598 088**

**1 134 407**

**Summa omsättningstillgångar**

**734 357**

**1 152 109**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**18 871 981**

**19 467 315**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		14 629 712	16 975 126
Uppskrivningsfond		15 730 164	16 033 455
Fond för yttre underhåll		107 271	71 514
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 467 147</b>	<b>33 080 095</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-17 487 029	-17 335 351
Årets resultat		-396 272	-419 212
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-17 883 301</b>	<b>-17 754 563</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 583 846</b>	<b>15 325 532</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 960 000	1 942 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 960 000</b>	<b>1 942 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	84 000	2 026 500
Leverantörsskulder		27 284	53 648
Skatteskulder		37 462	36 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 389	82 763
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>328 135</b>	<b>2 199 283</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 871 981</b>	<b>19 467 315</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-396 272	-419 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	356 582	344 649
Betald skatt	1 055	15 285
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-38 635</b>	<b>-59 278</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-113 917	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 615	-172
Förändring av leverantörsskulder	-26 364	17 626
Förändring av kortfristiga skulder	96 626	-139 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-86 905</b>	<b>-181 467</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-179 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-179 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nytt lån	2 159 000	0
Amortering av lån	-84 000	-84 000
Medlemsinsats	-2 345 414	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-270 414</b>	<b>-84 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-536 319</b>	<b>-265 467</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 134 407	1 399 874
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>598 088</b>	<b>1 134 407</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisningen K3.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Stomme-Övrigt, betongpannor	100
Yttertak,betongpannor	40
Fasad,betongsocke, putsat	20
Fönster, 2glas	5
Trapphus och tvättstuga	15
Ventilation	2
El-stammar	5
Fjärrvärme	25
VVs -stammar	30

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	358 755	358 655
Hyror bostäder	23 031	0
Hyror lokaler	103 715	102 780
Hyra p_pl ej moms	30 000	28 000
	<b>515 501</b>	<b>489 435</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 208	1 425
Ersättning andrahandsuthyrning	6 440	5 682
Öresutjämning	-5	0
	<b>7 643</b>	<b>7 107</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-78 582	-184 312
Markytor, trädgård	-4 784	-3 717
El	-24 238	-16 674
Värme	-94 003	-100 776
Vatten och avlopp	-27 070	-20 253
Sophämtning/renhållning	-11 636	-10 433
	<b>-240 313</b>	<b>-336 165</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-24 948	-24 336
Övriga fastighetskostnader	-30 164	-4 658
Fastighetsförsäkring	-17 377	-16 754
Kabel-tv och internet	-14 249	-13 840
Fastighetsskatt	-19 141	-18 321
Tomträttagäld	-33 200	-33 200
	<b>-139 079</b>	<b>-111 109</b>

### Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-12 350	-3 575
Rådgivning	-24 869	-35 000
Fastighetsförvaltning	-24 136	-22 588
Möteskostnader	-1 073	-1 063
Bankkostnader	-4 346	-2 326
Advokatkostnader	-30 750	0
Övriga externa kostnader	-2 650	0
Planima licens	-4 425	0
	<b>-104 599</b>	<b>-64 552</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-53 291	-41 358
Uppskrivning byggnad	-303 291	-303 291
	<b>-356 582</b>	<b>-344 649</b>



## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	19 129 461	19 129 461
Nyanskaffningar	179 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 308 461</b>	<b>19 129 461</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-814 255	-469 606
Årets avskrivningar enligt plan	-356 582	-344 649
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 170 837</b>	<b>-814 255</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 137 624</b>	<b>18 315 206</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	6 097 000	6 664 000
Mark	9 250 000	5 255 000
	<b>15 347 000</b>	<b>11 919 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	14 800 000	11 400 000
Lokaler	547 000	519 000
	<b>15 347 000</b>	<b>11 919 000</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnad på annans mark	18 137 624	18 315 206
	<b>18 137 624</b>	<b>18 315 206</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danskebank 70796	1,78	2024-04-02	1 942 500	1 984 500
Danskebank 25065	1,79	2025-03-31	1 942 500	1 984 500
Danskebank 31901	Rörlig	2025-12-30	2 159 000	0
			<b>6 044 000</b>	<b>3 969 000</b>
Kortfristig skuld			84 000	2 026 500

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

### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 065 000	6 065 000
	<b>6 065 000</b>	<b>6 065 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



## Underskrifter

Stockholm 2023

Kim Larsson  
Ledamot

Robert Lazare  
Ordförande

Ylva Lundström  
Ledamot

Jacob Samuel Tyrén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Gustav Dubois  
Godkänd revisor

