

## Signera årsredovisning - Botema

### 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: 194-202205050926-146229.pdf

Storlek: 145323 byte

Hashvärde SHA256:

5d9b5200a373089228f2ba5fda41ac365d7eecdcee4a280e3ba931152ac63ef9

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

### Signerat av 6:

**Robert Lazare**

Signerat med BankID 2022-05-05 09:42 Ref: 3173c066-762f-4aa7-b945-3d90b8909e71

**YLVA LUNDSTRÖM**

Signerat med BankID 2022-05-05 21:21 Ref: f3d9aee1-5339-463b-8d8e-576cd5f1e259

**KIM LARSSON**

Signerat med BankID 2022-05-05 21:23 Ref: cf58d3a2-338a-43dc-8163-e9ff879edda9

**Jacob Samuel Tyrén**

Signerat med BankID 2022-05-06 06:24 Ref: 9f484a8c-4149-41f1-bade-fe450b53469e

**Jan Anders Barosen**

Signerat med BankID 2022-05-06 09:09 Ref: 4f415580-633e-42af-9484-59304a4004c3

**Stefan Gustav Dubois**

Signerat med BankID 2022-05-06 16:50 Ref: d0ece3d3-06b4-4392-b114-31dde655e11c

# Årsredovisning

för

## BRF Martallen 17

769626-6530

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Martallen 17, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 bostadsyta uppgår till 474 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 bostadsrättslägenheter samt 2 st lokaler som utgör en totalyta om 40 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok
3	3	3

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 räkenskapsåret

Genomförd åtgärd	År
Byte av radiatorventiler och termostater	2021
Byte av stamventiler	2021
Injustering av värmesystemet	2021
Galler på källarfönster	2021
Brytskydd på port	2021
Målning av dörr till tvättstuga	2021
Inköp av ny gatusandlåda	2021

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser

Ny hyresgäst i lokalen

## Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har inga överlåtits under året.

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

Vid årets slut var 2 lägenheter upplåtna i andra hand.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Föreningens firma tecknas enligt stadgar.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden förutom ordinarie stämma.

## Revisor

Stefan Gustav Dubois                      Godkänd revisor, ordinarie

## Valberedning

Vid ordinarie stämman 2021 valdes styrelsen att utgöra valberedning.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 419 212 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 två lån hos Danske Bank om 3 969 000kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

### 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 1459 kr per lägenhet, dock högst 0.1 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	489	475	367
Resultat efter finansiella poster	-419	-354	-17 626
Soliditet (%)	79	78	70

### Förändring av eget kapital

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg. årsresultat</b>	<b>Förändrng under året</b>	<b>Totalt</b>
Medlemsinsatser	16 947 510			<b>16 947 510</b>
Uppskrivningsfond	16 336 746		-303 291	<b>16 033 455</b>
Upplåtelseavgift	27 616			<b>27 616</b>
Fond för yttre UH	35 757		35 757	<b>71 514</b>
Ansamlad förlust	-17 248 385	-354 500	303 291	<b>-17 299 594</b>
			-35 757	<b>-35 757</b>
Årets resultat	-354 500	354 500	-419 212	<b>-419 212</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 744 744</b>	<b>0</b>	<b>-419 212</b>	<b>15 325 532</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-17 335 351
årets förlust	-419 212
	<b>-17 754 563</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	35 757
i ny räkning överföres	-17 790 320
	<b>-17 754 563</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	489 435	474 840
Övriga rörelseintäkter	2	7 107	8 517
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>496 542</b>	<b>483 357</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-336 165	-307 998
Driftskostnader	4	-111 109	-122 040
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-64 552	-85 640
Personalkostnader	6	0	-3 400
Avskrivningar	7	-344 649	-234 803
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-856 475</b>	<b>-753 881</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-359 933</b>	<b>-270 524</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 279	-83 976
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 279</b>	<b>-83 976</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-419 212</b>	<b>-354 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-419 212</b>	<b>-354 500</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

18 315 206

18 659 855

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**18 315 206**

**18 659 855**

**Summa anläggningstillgångar**

**18 315 206**

**18 659 855**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

3 036

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 666

14 494

**Summa kortfristiga fordringar**

**17 702**

**14 494**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 134 407

1 399 874

**Summa kassa och bank**

**1 134 407**

**1 399 874**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 152 109**

**1 414 368**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**19 467 315**

**20 074 223**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		16 975 126	16 975 126
Uppskrivningsfond		16 033 455	16 336 746
Fond för yttre underhåll		71 514	35 757
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 080 095</b>	<b>33 347 629</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-17 335 351	-17 248 385
Årets resultat		-419 212	-354 500
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-17 754 563</b>	<b>-17 602 885</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 325 532</b>	<b>15 744 744</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 942 500	4 053 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 942 500</b>	<b>4 053 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 026 500	0
Leverantörsskulder		53 648	36 022
Skatteskulder		36 372	18 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		82 763	222 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 199 283</b>	<b>276 479</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 467 315</b>	<b>20 074 223</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/fakturerings 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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	358 655	335 716
Hyror bostäder	0	17 478
Hyror lokaler	102 780	100 246
Hyra p_pl ej moms	28 000	21 400
	<b>489 435</b>	<b>474 840</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 425	8 517
Ersättning andrahandsuthyrning	5 682	0
	<b>7 107</b>	<b>8 517</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-184 312	-173 160
Markytor, trädgård	-3 717	-59
El	-16 674	-15 024
Värme	-100 776	-87 437
Vatten och avlopp	-20 253	-23 562
Sophämtning/renhållning	-10 433	-8 756
	<b>-336 165</b>	<b>-307 998</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-57 536	-56 828
Övriga fastighetskostnader	-4 658	-15 926
Fastighetsförsäkring	-16 754	-17 578
Kabel-tv	-13 840	-13 657
Fastighetsskatt	-18 321	-18 051
	<b>-111 109</b>	<b>-122 040</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-3 575	-60 750
Rådgivning	-35 000	0
Fastighetsförvaltning	-22 588	-21 624
Möteskostnader	-1 063	-576
Bankkostnader	-2 326	-2 567
Advokat-/rättegångskostnader	0	-123
	<b>-64 552</b>	<b>-85 640</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Personalkostnader	0	-3 400
	<b>0</b>	<b>-3 400</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-41 358	-28 176
Ombyggnad	-303 291	-206 627
	<b>-344 649</b>	<b>-234 803</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	19 129 461	19 129 461
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 129 461</b>	<b>19 129 461</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-469 606	-234 803
Årets avskrivningar enligt plan	-344 649	-234 803
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-814 255</b>	<b>-469 606</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 315 206</b>	<b>18 659 855</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	6 664 000	6 664 000
Mark	5 255 000	5 255 000
	<b>11 919 000</b>	<b>11 919 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	11 400 000	11 400 000
Lokaler	519 000	519 000
	<b>11 919 000</b>	<b>11 919 000</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnad på annans mark	18 315 206	18 659 855
	<b>18 315 206</b>	<b>18 659 855</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danskebank 70796	1,78	2024-04-02	1 984 500	2 026 500
Danskebank 70826	1,16	2022-03-31	1 984 500	2 026 500
			<b>3 969 000</b>	<b>4 053 000</b>
Kortfristig skuld			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 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	6 065 000 <b>6 065 000</b>	6 065 000 <b>6 065 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm 2022

Kim Larsson  
Ordförande

Robert Lazare  
Ledamot

Ylva Lundström  
Ledamot

Anders Barosen  
Ledamot

Jacob Samuel Tyrén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Gustav Dubois  
Godkänd revisor

