



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Martallen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2022 och 2051.
- 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 höjas under närmaste året till följd av ökade drift- och räntekostnader.

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 hus upplåta lägenheter och, om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Tanja Wijkmark	Ordförande
Johan Erlandsson	Ledamot
Stefan Larsson	Ledamot
Olof Lönnroth	Ledamot
Pia Nyström	Ledamot
Fredrik Riddersholm	Ledamot
Jan Sauermann	Ledamot

Markus Forchhammer	Suppleant
Julia Palmer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Josefine Söder	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Karin Magnusson  
Emelie Nordin Kallenstål

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-12-14. Extra stämma med anledning av beslut solceller och inglasning av balkong.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Martallen 34	2017	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

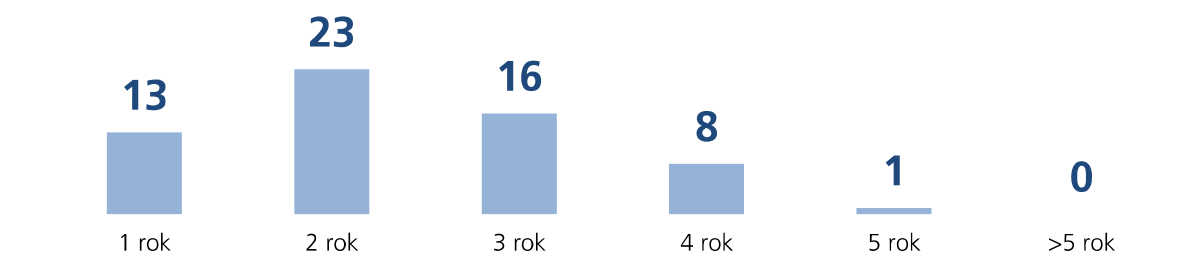
Fastigheten bebyggdes 1929 - 2017 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 014 m<sup>2</sup>, varav 3 947 m<sup>2</sup> utgör boyta och 67 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Beskärning buskar	2022
Stamspolning avlopp	2022
Dagvattenbrunnar slamsugits	2022
Planerat underhåll	År
OVK	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning utförs av	Dce EL & Fastighet.
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städ	Amadeus Service AB
Hissar	Schindler AB
Bredband	Tele 2 AB
Sopsug	Envac

### Föreningens ekonomi

Uppdaterade lånevillkor för två av föreningens tre lån.

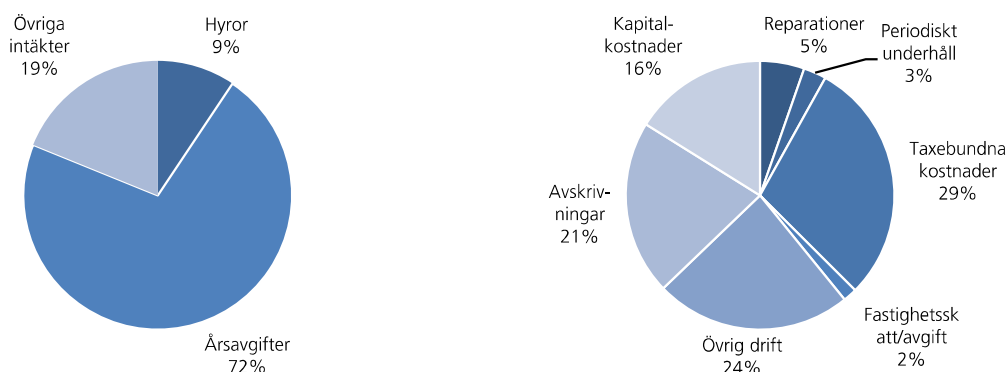
Föreningen höjer avgifterna under 2023 för att justera för ökade ränte- och driftskostnader.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 % och ytterligare med 25% 2023-04-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 865 293</b>	<b>1 065 994</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 573 984	3 615 206
Finansiella intäkter	4 544	406
Ökning av kortfristiga skulder	220 920	69 188
	<b>3 799 447</b>	<b>3 684 800</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 411 625	2 397 002
Finansiella kostnader	618 707	287 738
Ökning av kortfristiga fordringar	131 291	11 761
Minskning av långfristiga skulder	939 000	189 000
	<b>4 100 623</b>	<b>2 885 501</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 564 117</b>	<b>1 865 293</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-301 176</b>	<b>799 300</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	639	637	639	638
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 706	12 940	12 987	13 485
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	156	103	48	87
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	83	78	69
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	30	28	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	154	72	116	153
Soliditet (%)	81	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-258	125	88	128
Nettoomsättning (tkr)	3 509	3 335	3 087	3 098

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 947 m<sup>2</sup> bostäder och 67 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	215 340 000	0	0	215 340 000
Fond för yttre underhåll	1 703 372	900 000	-266 582	1 069 954
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>217 043 372</b>	<b>900 000</b>	<b>-266 582</b>	<b>216 409 954</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 227 102	-900 000	391 575	-718 677
Årets resultat	-257 685	-257 685	-124 993	124 993
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 484 788</b>	<b>-1 157 685</b>	<b>266 582</b>	<b>-593 684</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>215 558 584</b>	<b>-257 685</b>	<b>0</b>	<b>215 816 270</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-257 685
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-327 102
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-900 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 484 787</b>

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

105 310
<b>-1 379 477</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	Not 2	3 508 682	3 334 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 302	280 407
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 573 984</b>	<b>3 615 206</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-2 011 276	-1 849 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 984	-368 183
Personalkostnader	Not 6	-194 365	-179 171
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-805 880	-805 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 217 505</b>	<b>-3 202 882</b>

**RÖRELSERESULTAT****356 478**      **412 324****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 544	406
Räntekostnader och liknande resultatposter		-618 707	-287 738
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-614 164</b>	<b>-287 332</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-257 685**      **124 993****ÅRETS RESULTAT****-257 685**      **124 993**



---

## Balansräkning

---

**TILLGÅNGAR****2022-12-31****2021-12-31****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader Not 8,13 265 836 138 266 642 018

**Summa materiella anläggningstillgångar 265 836 138 266 642 018****SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****265 836 138****266 642 018****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar 22 038 6 640

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 1 557 214 1 861 679

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 115 673 0

**Summa kortfristiga fordringar 1 694 925 1 868 319****KASSA OCH BANK**

Kassa och bank 51 321 47 813

**Summa kassa och bank 51 321 47 813****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****1 746 246****1 916 131****SUMMA TILLGÅNGAR****267 582 384****268 558 150**

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		215 340 000	215 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 703 372	1 069 954
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>217 043 372</b>	<b>216 409 954</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 227 102	-718 677
Årets resultat		-257 685	124 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 484 788</b>	<b>-593 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>215 558 584</b>	<b>215 816 270</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 042 866	18 042 866
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 042 866</b>	<b>18 042 866</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 957 733	33 896 733
Leverantörsskulder		315 250	284 358
Skatteskulder		81 168	36 373
Övriga skulder		11 397	1 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	615 386	480 078
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 980 934</b>	<b>34 699 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>267 582 384</b>	<b>268 558 150</b>

## 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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 519 076	2 510 762
Årsavgifter - lokaler	44 424	44 424
Hyror parkering	335 450	353 000
Bredbandsintäkter	113 400	111 300
Elintäkter	13 622	8 220
Elintäkter moms	465 596	287 551
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 600	19 536
Öresutjämnning	27	7
	<b>3 508 682</b>	<b>3 334 800</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	210 911
Extra statligt stöd	0	47 813
Försäkringsersättning	34 803	0
Övriga intäkter	30 499	21 683
	<b>65 302</b>	<b>280 407</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 208	58 642
	Fastighetsskötsel beställning	5 065	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	99 344
	Snöröjning/sandning	0	13 063
	Städning entreprenad	89 461	86 820
	Städning enligt beställning	11 125	5 250
	Sotning	39 375	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 250	0
	Hissbesiktning	5 931	11 954
	Bevakning	3 030	0
	Gemensamma utrymmen	3 140	0
	Sophantering	7 103	2 312
	Gård	5 966	4 859
	Serviceavtal	62 383	19 418
	Förbrukningsmateriel	750	55 722
	Teleport/hissanläggning	5 696	10 800
	Störningsjour och larm	3 116	0
	Brandskydd	0	29 616
	Fordon	200	0
		<b>330 798</b>	<b>397 800</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	15 970	487
	Sophantering/återvinning	0	2 683
	Entré/trapphus	16 025	0
	Lås	14 732	15 913
	Ventilation	48 644	0
	Elinstallationer	58 581	3 188
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	499	0
	Hiss	8 600	52 485
	Balkonger/altaner	12 070	0
	Mark/gård/utemiljö	10 397	0
	Garage/parkering	20 498	1 953
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 063
		<b>206 016</b>	<b>78 772</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	46 775
	VVS	45 148	0
	Ventilation	60 163	160 563
	Fasad	0	19 500
	Mark/gård/utemiljö	0	39 744
		<b>105 311</b>	<b>266 582</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	625 093	414 652
	Värme	321 444	331 893
	Vatten	127 432	119 733
	Sophämtning/renhållning	50 952	44 936
	Grovsopor	4 459	7 865
		<b>1 129 380</b>	<b>919 079</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 916	47 625
	Kabel-TV	125 525	121 220
	Bredband	2 436	295
		<b>176 877</b>	<b>169 140</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>62 894</b>	<b>18 274</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 011 276</b>	<b>1 849 648</b>

		2022	2021
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
	Tele- och datakommunikation	5 059	4 485
	Juridiska åtgärder	0	243 002
	Inkassering avgift/hyra	1 022	510
	Hysesförluster	0	508
	Revisionsarvode extern revisor	20 500	19 875
	Föreningskostnader	1 915	450
	Styrelseomkostnader	3 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 329	1 586
	Förvaltningsarvode	83 279	82 272
	Administration	19 367	3 513
	Korttidsinventarier	0	5 313
	Konsultarvode	70 013	6 669
		<b>205 984</b>	<b>368 183</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	147 900	135 893
	Sociala kostnader	46 465	43 278
		<b>194 365</b>	<b>179 171</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
	Byggnad	805 880	805 880
		<b>805 880</b>	<b>805 880</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	269 263 600	269 263 600
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>269 263 600</b>	<b>269 263 600</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 621 582	-1 815 701
	Årets avskrivningar enligt plan	-805 880	-805 880
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 427 462</b>	<b>-2 621 582</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>265 836 138</b>	<b>266 642 018</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	172 169 600	172 169 600
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	131 451 000	85 815 000
	Taxeringsvärde mark	79 480 000	45 489 000
		<b>210 931 000</b>	<b>131 304 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	207 329 000	130 498 000
	Lokaler	3 602 000	806 000
		<b>210 931 000</b>	<b>131 304 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	44 418	44 198
	Klientmedel hos SBC	622 291	817 280
	Räntekonto hos SBC	890 505	1 000 201
		<b>1 557 214</b>	<b>1 861 679</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	650	0
	Låneränta	115 023	0
		<b>115 673</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 069 954	784 662
	Reservering enligt stadgar	900 000	392 331
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-266 582	-107 039
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 703 372</b>	<b>1 069 954</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	2,550 %	14 914 867	0	2023-05-09
Nordea	2,550 %	18 042 866	18 042 866	2025-04-16
Nordea	0,300 %	0	15 853 867	2022-05-09
Nordea	0,490 %	18 042 866	18 042 866	2023-04-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>51 000 599</b>	<b>51 939 599</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 957 733	-33 896 733	
		<b>18 042 866</b>	<b>18 042 866</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 500 599 kr.

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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	144 495	135 895
Sociala avgifter	45 400	42 698
Ränta	158 099	36 141
Avgifter och hyror	267 392	265 344
	<b>615 386</b>	<b>480 078</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Tanja Wijkmark  
Ordförande

Johan Erlandsson  
Ledamot

Stefan Larsson  
Ledamot

Olof Lönnroth  
Ledamot

Pia Nyström  
Ledamot

Fredrik Riddersholm  
Ledamot

Jan Sauermann  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jörgen Götehed  
Extern revisor

Josefine Söder  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Martallen, org.nr. 769613-7244

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Martallen för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Martallen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Josefine Söder  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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 omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga 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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)