

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Martallen 71
Org.nr 716421-7049

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 1992 fastigheten Martallen 19 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 5 372 915 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Adriana Lins de Albuquerque

Joakim Hållén

Bertil Stjerna

Agneta Lewerth

Anton Palmqvist

Suppleant:

Emelie Arborén

Tidpunkten för förra årets årsstämma var 22 maj 2022.

Antal protokollförda styrelsemöten var 10 st under året.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Nytorget Fastigheter AB orgnr 556582-0502.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Matilda Fahlén.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 3 (6) lägenheter överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29 st (f.å 29 st).

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Martallen 19 i Stockholm.

Markareal för tomten uppgår till 945 kvadratmeter. Fastigheten har 24 st bostadslägenheter med förråd och 5 st extra förråd.

Lägenhetsytorna uppgår totalt i föreningen till 936 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1938.

23 lägenheter är upplåtit med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetslån och taxeringsvärde: Föreningen har ett lån på 283 000 kr i Handelsbanken. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2022 års taxering uppgår till 32 400 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	13 800 000	18 600 000	32 400 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har följande åtgärder utförts med koppling till husets förvaltning:

- Gallring av träd på bakgården.
- Övergivna cyklar rensades ut.
- Styrelsen anlätade en oberoende energikonsult som har analyserat vad som är det optimala energivalet för BRF givet husets parametrar. Slutsatserna summerades i en rapport.
- Den nedre delen av fasaden mot Vattenledningsvägen målades om.
- Fönsterrenovering av alla fönster och balkongdörrar mot Vattenledningsvägen.
- Okulär besiktning av balkongerna mot Vattenledningsvägen av besiktningsman. Samtliga balkonger är i gott skick.
- Ny ekonomisk förvaltare anlätades (Nabo).
- En kommunikationskampanj för att uppmuntra medlemmar att dra ner på sin energi-användning lanserades.
- Rensning av stuprännor och översyn av taket.

Planerat underhåll 2023:

- Installation av ny fjärrvärme- och dataundercentral. Investeringen kommer på sikt resultera i minskade energikostnader.
- BRF kommer sannolikt att anlita en oberoende energikonsult för projektledarstöd till installationen.
- Installation av snörasskydd samt utbyte av stuprännor mot Vattenledningsvägen. Eventuell installation av taksäkerhetsutrustning (vajersystem, takstegar och efterdragning av gångbro).
- Nedtagning av tall på bakgården (av säkerhetsskäl).

Flerårsjämförelse	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	520 104	514 467	529 088	515 817	522 271
Resultat efter finansiella poster	-434 434	-192 900	-240 826	-80 875	-86 076
Soliditet*	93,37%	96,97%	98,18%	97,06%	98,17%
Balansomslutning	7 317 720	7 494 656	7 598 302	7 934 274	7 926 405
Årsavgifter/kvm bostadsrätt	436	436	436	436	436
Värmekostnad i snitt/ kvm bostadsrätt	52	52	46	47	41

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 994 720	4 628 124	1 809 135	182 100	-2 347 000
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				150 000	-150 000
anspråkstagande av yttre fond					
Årets resultat					-434 434
Belopp vid årets utgång	2 994 720	4 628 124	1 809 135	332 100	-2 931 434

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	
årets resultat	-2 497 000
	-434 434
	-2 931 434

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-250 000
i anspråkstagande av yttre fond	257 500
i ny räkning överföres	-2 923 934
	-2 931 434

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	1	464 302	460 640
Övriga rörelseintäkter	2	<u>55 802</u>	<u>53 827</u>
		520 104	514 467
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-344 449	-328 479
Reparation och underhåll	4	-296 287	-92 210
Övriga föreningskostnader	5	-140 862	-117 576
Styrelsekostnader	6	-70 920	-71 665
Avskrivningar	7,8	<u>-97 054</u>	<u>-97 054</u>
		-949 572	-706 984
Rörelseresultat		-429 468	-192 517
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		670	0
Räntekostnader		<u>-5 636</u>	<u>-383</u>
Summa resultat från finansiella poster		-4 966	-383
Resultat efter finansiella poster		-434 434	-192 900
Årets resultat		-434 434	-192 900

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	6 794 017	6 879 759
Inventarier	8	<u>117 752</u>	<u>129 064</u>
		6 911 769	7 008 823
Summa anläggningstillgångar		6 911 769	7 008 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>26 814</u>	<u>26 310</u>
		26 814	26 310
Kassa och bank		379 137	459 522
Summa omsättningstillgångar		405 951	485 832
SUMMA TILLGÅNGAR		7 317 720	7 494 655

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 994 720	2 994 720
Upplåtelseavgifter		4 628 124	4 628 124
Yttre fond		332 100	182 100
Kapitaltillskott		1 809 135	1 809 135
		<u>9 764 079</u>	<u>9 614 079</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 497 000	-2 154 100
Årets resultat		-434 434	-192 900
		<u>-2 931 434</u>	<u>-2 347 000</u>
Summa eget kapital		6 832 645	7 267 079
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>283 000</u>	<u>0</u>
		283 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 986	33 762
Övriga skulder		7 443	0
Skatteskulder		105 059	103 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 587	90 783
Summa kortfristiga skulder	11	<u>202 075</u>	<u>227 576</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 317 720	7 494 655

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisningar i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år	% per år
Byggnader och standardförbättringar	100	1
Markanläggningar	20	5
Balkonger	40	2,5
Bredbandsinstallation	20	5
Tvättstugeinventarier	10	10
Bergvärme	Fullt avskriven	

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter	391 032	391 032
	Hysesintäkter bostäder	60 790	59 592
	Hysesintäkter förråd	12 480	10 016
		<u>464 302</u>	<u>460 640</u>
Not 2	Övriga intäkter	2022	2021
	Pant- och överlåtelseavgifter	10 085	7 129
	Bredband	38 364	38 364
	Andrahandsuthyrning	6 021	7 554
	Övriga intäkter	1 332	780
		<u>55 802</u>	<u>53 827</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Vatten		
Värme	32 593	29 416
El	46 440	46 217
Sophantering	97 885	112 560
Snöröjning	23 038	29 725
Kabel-TV	53 251	16 692
Fastighetsförsäkring	4 478	4 321
Fastighetsförvaltning	22 639	28 663
Städning	49 911	47 673
Hiss enligt avtal	637	0
Övriga avtal	6 897	6 747
	<u>6 680</u>	<u>6 465</u>
	344 449	328 479

Not 4 Reparationer och underhåll

	2022	2021
Fastighet		
Tvättstuga	294 168	76 352
Hiss	978	5 875
Gård/utemiljö	0	3 676
	<u>1 141</u>	<u>6 307</u>
	296 287	92 210

Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	36 456	35 016
Bredband	40 032	40 032
Revisor	1 500	0
Trivselkostnader	116	362
Administrativa kostnader	14 691	7 214
Konsultarvoden	29 791	18 875
Pant- och överlåtelseavgifter	8 836	8 575
Bankkostnader	3 400	2 793
Tillsynsavg myndigheter	1 260	0
Föreningsavgifter	4 780	4 710
	<u>140 862</u>	<u>117 576</u>

Not 6 Styrelsekostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	19 975	20 005
Löner och andra ersättningar	34 000	34 750
Sociala avgifter	16 945	16 910
	<u>70 920</u>	<u>71 665</u>

Not 7 Byggnad och mark

	2022	2021
Byggnad och mark	7 881 634	7 881 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 881 634</u>	<u>7 881 634</u>
Ingående avskrivningar	-1 001 875	-916 133
Årets avskrivningar	-85 742	-85 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 087 617</u>	<u>-1 001 875</u>
Utgående redovisat värde	6 794 017	6 879 759
Redovisat värde byggnad och mark	6 794 017	6 879 759
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	32 400 000	19 600 000
varav byggnad	13 800 000	9 200 000

Not 8 Inventarier

	2022	2021
Maskiner och inventarier	525 219	525 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>525 219</u>	<u>525 219</u>
Ingående avskrivningar	-396 155	-384 843
Årets avskrivningar	-11 312	-11 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-407 467</u>	<u>-396 155</u>
Utgående redovisat värde	117 752	129 064

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Snöavtal	9 375	6 250
Försäkringspremier	6 512	9 613
Bredband	3 336	3 336
Övriga fastighetskostnader	7 591	7 111
	<u>26 814</u>	<u>26 310</u>

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	283 000	0
Ränta 4,12 %	283 000	0
Villkorsändring 2024-10-30	<u>283 000</u>	<u>0</u>

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

2022-12-31

2021-12-31

Förutbetalda avgifter och hyror	43 333	40 770
Räntekostnader	2 332	0
Fjärrvärme	7 078	10 507
El	13 689	31 242
Vatten	5 952	4 913
Sopor	4 203	3 351
	<u>76 587</u>	<u>90 783</u>

Not 11 Ställda säkerheter

2022-12-31

2020-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

880 000

Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Hägersten den 7, 5 2023

Adriana Lins De Albuquerque
Ordförande

Bertil Stjerna

Adriana Lins da A. Bertil Stjerna

Agneta Lewerth

Anton Palmqvist

Agneta Lewerth

Anton Palmqvist

Joakim Hållén

Joakim Hållén

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - 05 - 03

Matilda Fahlén

Matilda Fahlén
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Undertecknad, av årsmötet valda revisor, har granskat bostadsrättsföreningen Martallen 71:s bokslut och räkenskaper för verksamhetsåret 2022-2023.

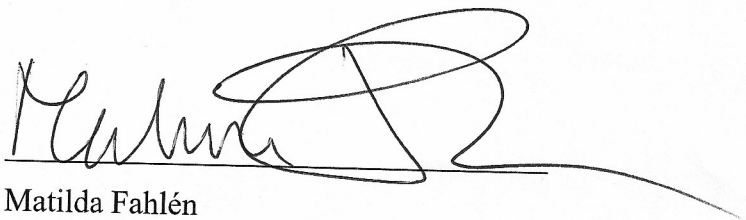
Jag har funnit räkenskaperna vara i god ordning och tillstyrker

- att resultat- och balansräkning fastställs
- att föreningens styrelse beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022-2023

Ort: HÄGERSTEN

Datum: 230503

Namnunderskrift

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Matilda Fahlén', written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a large, circular flourish at the end.

Matilda Fahlén