

Brf Martallen2526

Org.nr: 769638-1636

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Martallen2526, organisationsnummer 769638-1636, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Äkta bostadsrättsförening

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2019

Ekonomisk plan registrerades år 2019

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Maria Darinder Bäck
Ledamot	Thomas Gustafsson
Ledamot	Mikaela Edri
Ledamot	Johanna Dahl
Ledamot	Malin Henriksson
Ledamot	Edward Svensson
Suppleant	Viktor Pettersson
Suppleant	Sam Graflund Walentin

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Extern	Ole Deurell
	Parameter Revision AB

Information om fastigheten

Två röda lamellhus med tre våningar.

Fastighetsbeteckning: Martallen2526

Föreningens adresser:

Midsommarvägen 72-80, 126 35 Hägersten

Nybyggnadsår: 1943/1944

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	13	525
2 rok	7	374
3 rok	1	78
Summa	21	977

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	3	120
2 rok	5	268.3
Summa	8	388.3

Totalt antal bostadslägenheter: 29

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	1	163

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 163

P-platser

	Antal platser
	13

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltare

Delagott Förvaltning

Teknisk förvaltare

Delagott Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hysesrätt 54 kvm har återgått till föreningen och har lagts ut till försäljning.

Nytt avtal med Nygammalt - högre hyra sedan juni 2023-07-01.

Bytt ekonomisk förvaltare till Delagott från ERB revision.

Bytt teknisk förvaltare, från Borg & Merio till Delagott

Bundet lån löpte ut juni 2023, bevakat ränteläget för att inte binda det för dyrt samt kunna amortera på lånet när hyresrätt säljs.

Ökade problem och kostnader med stopp i avlopp port 78 - undersökt och tagit in offerter för stambyte för den porten.

Infört extra avgift för andrahandsuthyrning

Förutom ordinarie driftåtgärder har följande arbeten utförts under året:

Åtgärd

Rustat upp bastun

Installerat Exergi-mätare för att minska elkostnader genom sänkt innertemperatur.

Medlemsinformation

29 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

4 överlåtelse bostadsrätter har överlåtits.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

21 bostadsrätter

29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 933	1 707	1 677	954
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 254	- 1 107	- 1 358	- 1 462
Räntekänslighet, %	27	40	41	105
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42	36	36	25
Skuld/kvm totalyta	14 908	16 217	16 217	16 217
Energikostnad/kvm totalyta	365	307	389	127
Sparande/kvm totalyta	-45	50	-126	-524
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	862	637	614	241
Skuld/kvm bostadsrättsyta	23 320	25 368	25 368	25 368

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningens framtida åtaganden ska finansieras genom att minska räntekostnader med amortering av rörligt lån i takt med att hyresrätter säljs av. Därefter kommer räntan på lånet bindas upp till bättre villkor efter räntesänkning.

Minskade kostnader genom att hålla koll på värmehållning genom Exergi och sänkt inomhustemperatur. Minska frekvensen på städning av fastighet under sommarhalvår.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 2 000 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 470 000	1 757 000	-2 820 018	-1 106 932	40 300 050
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 106 932	1 106 932	0
Årets resultat				-1 253 915	-1 253 915
Belopp vid årets utgång	42 470 000	1 757 000	-3 926 950	-1 253 915	39 046 135

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 926 951
Årets resultat	- 1 253 915
Totalt	- 5 180 866

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 5 180 866
Totalt	- 5 180 866

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 932 536	1 707 408
Övriga rörelseintäkter	3	48 393	17 181

Summa Rörelseintäkter		1 980 929	1 724 589
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 225 899	-1 164 570
Administration och förvaltning	5	-250 479	-153 985
Avskrivningar		-1 152 121	-1 152 121

Summa Rörelsekostnader		-2 628 499	-2 470 676
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-647 570	-746 087
--	-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 323	4 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 668	-365 207

Summa Finansiella poster		-606 345	-360 845
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 253 915	-1 106 932
--	--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT		-1 253 915	-1 106 932
----------------------------	--	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT		-1 253 915	-1 106 932
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	61 256 173	62 389 423
Inventarier, verktyg och installationer	7	51 896	70 767
Summa materiella anläggningstillgångar		61 308 069	62 460 190
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 308 069	62 460 190
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		38 394	357 746
Övriga fordringar		72 838	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 292	81 637
Summa kortfristiga fordringar		152 524	439 383
Kassa och bank			
Kassa och bank		951 682	3 054 191
Summa kassa och bank		951 682	3 054 191
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 104 206	3 493 574
SUMMA TILLGÅNGAR		62 412 275	65 953 764

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		42 470 000	42 470 000
Förslagsinsatser		1 757 000	1 757 000
Summa bundet eget kapital		44 227 000	44 227 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 926 951	-2 820 018
Årets resultat		-1 253 915	-1 106 932
Summa fritt eget kapital		-5 180 866	-3 926 950
SUMMA EGET KAPITAL		39 046 134	40 300 050
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 354 100	24 784 100
Summa långfristiga skulder		13 354 100	24 784 100
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 354 100	24 784 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 430 000	0
Förskott från kunder		36	0
Leverantörsskulder		144 071	132 559
Skatteskulder		127 412	119 892
Övriga skulder		19 305	30 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 217	586 370
Summa kortfristiga skulder		10 012 041	869 614
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 012 041	869 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 412 275	65 953 764

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-647 570	-746 087
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 152 121	1 152 121
Summa	504 551	406 034
Erhållen ränta	17 323	4 362
Erlagd ränta	-623 668	-365 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-101 794	45 189
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	286 859	-40 682
Förändring av rörelseskulder	-287 574	187 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-102 509	191 641
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amorteringar	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	0
Årets kassaflöde	-2 102 509	191 641
Likvida medel vid årets början	3 054 191	2 862 550
Likvida medel vid årets slut	951 682	3 054 191

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningar sker genom komponentavskrivning över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Stammar	50	13
Badrum	15	6
Kök	15	6
Fasad	40	4
Fönster	40	4
Tak	40	7
Övrig stomme	200	60
Byggnadsinventarier	5	100

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	841 709	622 470
Hysesintäkter bostäder	570 183	597 297
Hysesintäkter lokaler	402 467	361 486
Fastighetsskatt	14 890	14 890
Hysesintäkter garage och p-platser	76 844	73 718
Hysesintäkter p-platser	14 768	16 130
Debiterad sotning	5 601	14 452
Debiterade vattenkostnader	6 072	6 964
Totalt nettoomsättning	1 932 535	1 707 408

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader samt förråd.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	4 891	0
Övriga intäkter	43 502	17 181
Totalt övriga rörelseintäkter	48 393	17 181

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	46 937	50 287
Uppvärmning	377 137	353 385
Vatten och avlopp	128 084	58 959
Sophämtning	90 168	46 532
Sotning	15 109	14 452
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	2 060	0
Fastighetsskötsel	141 278	316 357
Fastighetsstäd	48 105	60 792
Mark- och trädgårdsskötsel	39 902	0
Snöröjning/sandning	40 012	40 511
Fastighetsförsäkring	27 535	23 316
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 721	62 691
Tomträttsavgälder	95 786	103 800
Reparationer	76 508	0
Underhåll	32 557	33 488
Totalt operativ drift och underhåll	1 225 899	1 164 570

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	63 460	67 299
Arvode teknisk förvaltning	62 533	0
Juridiska arvoden	45 602	0
Revisionsarvode	23 156	23 500
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 094	195
Konsultarvode	26 364	43 273
Bankkostnader	3 562	3 150
Övriga administrativa kostnader	561	800
Övriga kostnader	24 147	15 768
Totalt administration och förvaltning	250 479	153 985

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	65 316 985	65 316 985
Utgående anskaffningsvärden	65 316 985	65 316 985
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 927 562	- 1 794 312
Årets avskrivningar	- 1 133 250	- 1 133 250
Utgående avskrivningar	-4 060 812	-2 927 562
Utgående redovisat värde	61 256 173	62 389 423
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	21 064 000	21 064 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
	48 064 000	48 064 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	94 357	94 357
Utgående anskaffningsvärden	94 357	94 357
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 23 590	- 4 719
Årets avskrivningar	- 18 871	- 18 871
Utgående avskrivningar	- 42 461	- 23 590
Utgående redovisat värde	51 896	70 767

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB	2024-06-28	4,73 %	9 430 000	11 430 000
SEB	2027-06-28	1,24 %	5 341 640	5 341 640
SEB	2030-06-28	1,50 %	8 012 460	8 012 460
Summa skulder till kreditinstitut			22 784 100	24 784 100
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 430 000	-11 430 000
			13 354 100	13 354 100

Not 9. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa:	36 000 000	36 000 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 15% från 1 mars 2024.

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ 2024

Maria Darinder Bäck

Thomas Gustafsson

Mikaela Edri

Johanna Dahl

Malin Henriksson

Edward Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 15:48

SENT BY OWNER:

Elin Desta • 08.05.2024 16:33

DOCUMENT ID:

SkZDVTbtFA

ENVELOPE ID:

Bkgv46WtzA-SkZDVTbtFA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Martallen2526.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Eva Malin Loinne Henriksson malinhenriksson90@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 16:46 08.05.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/09) IP: 188.149.172.219
Edward Svensson edward.svensson@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 17:17 08.05.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/10) IP: 213.89.181.140
MARIA BÄCK maria.aa.back@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2024 17:29 08.05.2024 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/12) IP: 217.213.124.227
THOMAS ASTOR SÖREN GUSTAFSSON ths.gustafsson@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 22:26 08.05.2024 22:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/10/16) IP: 217.10.122.77
MIKAELA EDRI mikaela.edri@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 07:05 09.05.2024 07:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/12) IP: 83.250.57.253
JOHANNA DAHL johanna.kristinehamn@hotmail.se	Signed Authenticated	12.05.2024 20:07 12.05.2024 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/26) IP: 85.225.173.251
Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	13.05.2024 15:48 08.05.2024 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 185.45.120.6

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