

Årsredovisning

för

BRF Martallen 22

769606-8480

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Martallen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2001-03-09 hos Bolagsverket. Stadgarna justerades 2014.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Martallen 22	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt sedan 1944. Nuvarande avtal gäller t.o.m. 2032-01-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1167 kvadratmeter, varav 1032 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 135 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter som bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	24	0	0	0

Vid årsskiftet 24/25 var de två verksamhetslokalerna uthyrda till The Electric Company AB respektive Yuneau AB, medan förråden var uthyrda till Karin Arding och Emil Lindahl respektive Hampus Svensson. Under 2025 kommer båda verksamhetslokalerna byta hyresgäst.

Föreningen har 5 parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2020 och löper till och med 2029.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Yttre underhåll, Storholmen Förvaltning AB
- Lokalvård, SMART Trappstädning

Föreningen har ett avtal med Bahnhof gällande fiberbroadband som inkluderar samtliga lägenheter och lokaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under 2024 har styrelsen beviljat 3 andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Karin Arding	Ordförande
Emil Lindahl	Ledamot
Hampus Svensson	Ledamot
My Landerholm	Ledamot
Simon Kendall	Ledamot
Joakim Karlsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Dubois

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16e maj 2024.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering av trapphusen	2002
Omputsning av fasad	2005
Renovering av fönster	2005
Rörstambyte	2002
Elstambyte	2002
Installation av nya säkerhetsnycklar/lås	2010 + 2014
Renovering av södra hyreslokalen ink. brunn	2012
Indrag av fiberkabel till fastigheten (gratis)	2012
Takrenovering	2013
Renovering av fönster	2015
Tätat sprickor i fasaden	2017
Ny antennförstärkare för TV	2018
Indragning av fiber till lägenheterna	2019
Renovering av tvätttrummet	2021
Renovering av tak	2022
Installation av matavfallsstation	2022
Stamspolning	2022
OVK-besiktning	2023
Utbyte av radiatortermostater och ventilinsatser	2024

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 117	1 122	1 019	972
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-356	-146	-1 615	-552
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	886	886	805	840
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	945	969	969	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	835	857	857	0
Soliditet (%)	88	88	88	96
Sparande per kvm (kr)*	12	105	151	0
Räntekänslighet (%)*	1	1	1	0
Energikostnad per kvadratmeter (kr)*	312	299	295	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	81	81	81	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Soliditet (%)

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

Sparande per kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Upplysning vid negativt resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för året som i huvudsak består av avskrivningar.

Föreningens rörelseresultat är -45 3545kr, dvs. resultatet innan avskrivningar (-276 766) och finansiella poster (-23 405). Både utfallet i rörelseresultatet och de finansiella posterna är sämre än budget, vilket beror på årets allmänt ökade kostnadsbild och räntenivåer.

Avskrivningarna är förväntade och reflekterar att föreningens alla tillgångar under året har blivit ett år äldre, och därför har ett år mindre kvar i återstående teknisk livslängd. Värdet på större investeringar, t.ex. stambyte, skrivs av under en längre period. Avskrivningar har i sig ingen påverkan på föreningens löpande ekonomi, och det har inte bedömts som nödvändigt att föreningen ska uppnå ett nollresultat inklusive avskrivningar.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har inte justerats under 2024.

I april 2025 planeras en avgiftshöjning om 10 %.

Lån

Föreningen har två lån i Swedbank om sammanlagt 975 000 kr, efter att under året ha amorterat med 25000 kr. Räntevillkor framgår i not 9.

Uppgiftsskyldighet

Föreningen arbetar utefter en satt underhållsplan och ska i enlighet med denna genomföra en rad mindre moderniseringar och underhållsarbete under varje år.

Under 2025 ska undercentralen för fjärrvärme bytas ut, i enlighet med underhållsplanen. Styrelsen har godkänt ett anbud för utbytet om 334 400 kr, vilket ligger något under budget. I samband med detta genomförs också en s.k. injustering av värmesystemet. Sammanlagt blir kostnaden ca. 500 000 kronor inklusive moms. Arbetet planeras genomföras under sommaren.

Tomträttsavgälden har förhandlats om till en årlig avgift på 189 300 kr. De första 4 åren är avgälden rabatterad årliga enligt följande nivåer:

2024 är avgälden 114 300 kr

2025 är avgälden 139 600 kr

2026 är avgälden 156 100 kr

2027 är avgälden 172 700 kr

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	10 877 250	0	0	10 877 250
Upplåtelseavgifter	5 992 346	0	0	5 992 346
Dispositionsfond	12 993	0	0	12 993
Fond för UH	995 278	0	104 247	1 099 525
Balanserat resultat	-6 557 587	-146 210	-104 247	-6 808 044
Årets resultat	-146 210	146 210	-355 525	-355 525
Totalt	11 174 070	0	-355 525	10 818 545

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 808 043
årets förlust	-355 525
	-7 163 568

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	104 247
i ny räkning överföres	-7 267 815
	-7 163 568

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 117 442	1 122 237
Övriga rörelseintäkter	2	11 415	12 827
Summa rörelseintäkter		1 128 857	1 135 064
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-658 489	-487 725
Driftskostnader	4	-323 424	-311 581
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-128 503	-114 073
Personalkostnader	6	-73 795	-67 675
Avskrivningar	7	-276 766	-276 766
Summa rörelsekostnader		-1 460 977	-1 257 820
Rörelseresultat		-332 120	-122 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 134	20 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 539	-43 508
Summa finansiella poster		-23 405	-23 454
Resultat efter finansiella poster		-355 525	-146 210
Årets resultat		-355 525	-146 210

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 10	10 919 199	11 195 965
Summa materiella anläggningstillgångar		10 919 199	11 195 965
Summa anläggningstillgångar		10 919 199	11 195 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		203 447	190 071
Övriga fordringar		30 836	30 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 101	61 558
Summa kortfristiga fordringar		298 384	281 803
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 133 589	1 216 117
Summa kassa och bank		1 133 589	1 216 117
Summa omsättningstillgångar		1 431 973	1 497 920
SUMMA TILLGÅNGAR		12 351 172	12 693 885

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 869 596	16 869 596
Reservfond	12 993	12 993
Fond för yttre underhåll	1 099 525	995 278
Summa bundet eget kapital	17 982 114	17 877 867

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 808 043	-6 557 586
Årets resultat	-355 525	-146 210
Summa ansamlad förlust	-7 163 568	-6 703 796
Summa eget kapital	10 818 546	11 174 071

Långfristiga skulder

Övriga skulder	12 300	12 300
Summa långfristiga skulder	12 300	12 300

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	975 000	1 000 000
Leverantörsskulder		120 116	75 679
Skatteskulder		4 773	4 222
Övriga skulder		16 952	14 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		403 485	412 884
Summa kortfristiga skulder		1 520 326	1 507 514

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 351 172

12 693 885

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-355 525	-146 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	276 766	276 766
Betald skatt	-111	1 236

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-78 870 131 792

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-13 376	-1 385
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 543	-16 830
Förändring av leverantörsskulder	44 437	3 542
Förändring av kortfristiga skulder	-7 176	7 815

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-57 528 124 934

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-25 000	0
--------------	---------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-25 000 0

Årets kassaflöde

-82 528 124 934

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 216 117	1 091 183
Likvida medel vid årets slut	1 133 589	1 216 117

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, bokföringsnämnden allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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.

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Fasad	4,00
Stambyte	2,50

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	913 887	913 887
Hyror lokaler	180 758	185 550
Hyror p-platser	22 796	22 800
	1 117 441	1 122 237

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	11 415	4 359
Övriga ersättningar och intäkter	0	6
Statliga erhållna bidrag	0	8 462
	11 415	12 827

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-256 616	-113 283
Markytor, trädgård	-5 955	-1 134
El	-23 353	-24 485
Värme	-296 105	-280 105
Vatten och avlopp	-44 156	-44 019
Sophämtning/renhållning	-32 304	-24 698
	-658 489	-487 724

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-25 941	-25 947
Övriga fastighetskostnader	-23 938	-20 331
Fastighetsförsäkring	-21 896	-20 281
Tomträttsavgäld	-123 000	-76 200
F-skötsel	-45 828	-43 152
Fastighetsskatt	-46 610	-45 626
Bredband	-34 216	-34 401
OVK och besiktningskostnader	-1 995	-45 644
	-323 424	-311 582

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-18 616	-18 762
Rådgivning	-27 957	-10 450
Fastighetsförvaltning	-76 953	-73 986
Möteskostnader	-1 393	-916
Bankkostnader	-2 783	-3 508
Föreningsavgift	0	-5 651
Övriga extrema kostnader, avdragsgilla	-800	-800
	-128 502	-114 073

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	-57 300	-52 500
Lagstadgade sociala avgifter	-16 495	-15 175
	-73 795	-67 675

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-105 850	-105 850
Ombyggnad	-170 916	-170 916
	-276 766	-276 766

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	10 585 050	10 585 050
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	10 585 050	10 585 050
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 799 985	-1 694 135
Årets avskrivningar enligt plan	-105 850	-105 850
Utgående avskrivning enligt plan	-1 905 835	-1 799 985
Planenligt restvärde vid årets slut	8 679 215	8 785 065
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 009 000	14 009 000
Mark	20 740 000	20 740 000
	34 749 000	34 749 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	34 000 000	34 000 000

Lokaler	749 000	749 000
	34 749 000	34 749 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	6 011 821	6 011 821
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 011 821	6 011 821

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 600 921	-3 430 005
Årets avskrivningar enligt plan	-170 916	-170 916
Utgående avskrivning enligt plan	-3 771 837	-3 600 921

Planenligt restvärde vid årets slut	2 239 984	2 410 900
--	------------------	------------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	8 679 215	8 785 065
Ombyggnad	2 239 984	2 410 900
	10 919 199	11 195 965

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Lån 478 605 5	3,352	2025-03-28	500 000	500 000
Swedbank Lån 478 610 5	3,352	2025-03-28	475 000	500 000
			975 000	1 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			975 000	1 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 296 000	7 296 000
	7 296 000	7 296 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Karin Arding
ordförande

Emil Lindahl

Hampus Svensson

My Landerholm

Simon Kendall

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Dubois
Godkänd revisor