

Brf Martallen2526

Årsredovisning 2024

Brf Martallen2526

Org.nr: 769638-1636

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Martallen2526, organisationsnummer 769638-1636, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. 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.

Föreningen är äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019.

Ekonomisk plan registrerades år 2019.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Avgäldsperioden gäller t.o.m. 2034-01-01. Tidigaste uppsägningsdatumet för tomträtten gäller fr.o.m. 2004-01-01 efterföljande uppsägningsperiodens längd 40 år.

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 2024-05-21.

På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Maria Darinder Bäck
Ledamot	Malin Henriksson
Ledamot	Sam Graflund Wallentin
Ledamot	Gustav Sundqvist Bådagård
Ledamot	Thomas Gustafsson
Suppleant	Viktor Pettersson
Suppleant	Tony Kraft

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern revisor

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 m ²
1 rok	12	484
2 rok	9	469
3 rok	1	78
Summa	22	1 031

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	120
2 rok	4	214.3
Summa	7	334.3

Totalt antal bostadslägenheter: 29**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
	1	163

Totalt antal lokaler: 1**Totalyta (m²):** 163**P-platser**

	Antal platser
	13

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltare
Teknisk förvaltare

Leverantör

Delagott Förvaltning
Delagott Förvaltning

Förutom ordinarie driftåtgärder har följande arbeten utförts under året:

År Utfört underhåll

2023 Rustat upp bastun
2023 Installerat Exergi-mätare för att minska elkostnader genom sänkt innertemperatur.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 15% från 1 mars 2024.

Medlemsinformation

29 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 4 överlåtelser skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 29

22 bostadsrätter

29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 104	1 933	1 707	1 677
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 386	- 1 254	- 1 107	- 1 358
Räntekänslighet, %		27	40	41
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	43	42	36	36
Skuld/kvm totalyta	14 875	14 908	16 217	16 217
Energikostnad/kvm totalyta	391	365	307	389
Sparande/kvm totalyta	-126	-45	50	-126
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	897	862	637	614
Skuld/kvm bostadsrättsyta	22 051	23 320	25 368	25 368

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningen möjlighet att finansiera framtida åtaganden. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadsökningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Under året har föreningen upplåtit en av hyresrätterna som bostadsrätt. Detta har lett till väsentlig ökning av likviditeten som inte ingår beräkningen av förlusten.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 50 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 470 000	1 757 000	- 3 926 951	- 1 253 915	39 046 134
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 1 253 915	1 253 915	0
Årets resultat				- 1 386 379	- 1 386 379
Belopp vid årets utgång	42 470 000	1 757 000	- 5 180 866	- 1 386 379	37 659 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 180 866
Årets resultat	- 1 386 379
Totalt	- 6 567 245

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	48 064
Balanseras i ny räkning	- 6 615 309
Totalt	- 6 567 245

Resultaträkning

1 januari – 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 104 245	1 932 536
Övriga rörelseintäkter	3	28 991	48 393

Summa rörelseintäkter		2 133 236	1 980 929
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 433 763	-1 225 899
Administration och förvaltning	5	-342 873	-250 479
Avskrivningar		-1 152 121	-1 152 121

Summa rörelsekostnader		-2 928 757	-2 628 499
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-795 521	-647 570
--	--	-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 625	17 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 483	-623 668

Summa finansiella poster		-590 858	-606 345
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 386 379	-1 253 915
--	--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT		-1 386 379	-1 253 915
----------------------------	--	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT		-1 386 379	-1 253 915
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	60 122 923	61 256 173
Inventarier, verktyg och installationer	7	33 025	51 896
Pågående arbete	8	250 255	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 406 203	61 308 069
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 406 203	61 308 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 069	38 394
Övriga fordringar		98 288	72 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 690	41 292
Summa kortfristiga fordringar		209 047	152 524
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 552 175	951 682
Summa kassa och bank		3 552 175	951 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 761 222	1 104 206
SUMMA TILLGÅNGAR		64 167 425	62 412 275

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 792 000	42 470 000
Förslagsinsatser		2 385 000	1 757 000
Summa bundet eget kapital		47 177 000	44 227 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 180 866	-3 926 951
Årets resultat		-1 386 379	-1 253 915
Summa fritt eget kapital		-6 567 245	-5 180 866
SUMMA EGET KAPITAL		40 609 755	39 046 134
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	13 279 100	13 354 100
Summa långfristiga skulder		13 279 100	13 354 100
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 279 100	13 354 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	9 455 000	9 430 000
Förskott från kunder		0	36
Leverantörsskulder		371 108	144 071
Skatteskulder		130 631	127 412
Övriga skulder		0	19 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 831	291 217
Summa kortfristiga skulder		10 278 570	10 012 041
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 278 570	10 012 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 167 425	62 412 275

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-795 520	-647 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 152 121	1 152 121
Summa	356 601	504 551
Erhållen ränta	9 625	17 323
Erlagd ränta	-600 483	-623 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-234 258	-101 794
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-56 523	286 859
Förändring av rörelseskulder	241 528	-287 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-49 253	-102 509
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investeringar	-250 255	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 255	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amorteringar	-50 000	-2 000 000
Insatser	2 322 000	
Upplåtelse av bostadsrätt	628 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 900 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	2 600 492	-2 102 509
Likvida medel vid årets början	951 682	3 054 191
Likvida medel vid årets slut	3 552 175	951 682

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.

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

Årsavgifter

	2024	2023
Bostäder	925 319	841 710

Hyresintäkter

Bostäder	596 784	570 183
Lokaler	445 741	402 467
Fastighetsskatt	14 890	14 890
Garage och p-platser	80 842	76 844
P-platser	15 211	14 768

1 153 468 **1 079 152**

Övriga intäkter

Debiterad sotning	0	5 601
Debiterade vattenkostnader	25 458	6 071

25 458 **11 674**

Totalt nettoomsättning

2 104 245 **1 932 536**

I årsavgiften ingår fastighetsel, uppvärmning, VA, sophämtning samt förråd.

Not 3. Övriga rörelseintäkter**Övriga rörelseintäkter**

Erhållna bidrag

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter**2024****2023**

0	4 891
28 991	43 502
28 991	48 393
28 991	48 393

Not 4. Operativ drift och underhåll**2024****2023****Taxebundna kostnader**

Fastighetsel

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Sophämtning

Funktionell anläggningsservice

Sotning

Obligatoriska service- och besiktningskostnader

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

Fastighetsstäd

Mark- och trädgårdsskötsel

Snöröjning/sandning

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Tomträttsavgälder

Reparationer

Reparationer

Underhåll

Underhåll

Totalt operativ drift och underhåll

47 529	46 937
388 546	377 137
161 422	128 084
89 405	90 168
686 902	642 325
26 443	15 109
0	2 060
26 443	17 169
46 242	141 278
46 937	48 105
25 130	39 902
78 610	40 012
196 919	269 298
60 993	27 535
65 910	64 721
177 821	95 786
304 724	188 041
176 864	76 508
41 911	32 557
1 433 763	1 225 899

Not 5. Administration och förvaltning**Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning

2024**2023**

30 905

63 460

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

28 637

62 533

Juridiska arvoden

200 491

45 602

229 128**108 135****Revision**

Revisionsarvode

25 290

23 156

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

10 994

1 094

Konsultarvode

14 356

26 364

Bankkostnader

4 873

3 562

Övriga administrativa kostnader

162

561

Övriga kostnader

27 164

24 147

57 550**55 727****Totalt administration och förvaltning****342 873****250 479****Not 6. Byggnader och mark****2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden

65 316 985

65 316 985

Utgående anskaffningsvärden**65 316 985****65 316 985****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

- 4 060 812

- 2 927 562

Årets avskrivningar

- 1 133 250

- 1 133 250

Utgående avskrivningar**-5 194 062****-4 060 812****Utgående redovisat värde****60 122 923****61 256 173****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****2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden

94 357

94 357

Utgående anskaffningsvärden**94 357****94 357****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

- 42 461

- 23 590

Årets avskrivningar

- 18 871

- 18 871

Utgående avskrivningar**- 61 332****- 42 461****Utgående redovisat värde****33 025****51 896**

Not 8. Pågående arbete	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	250 255	0
Utgående anskaffningsvärden	250 255	0
Utgående redovisat värde	250 255	0

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,13 %	9 405 000	9 430 000
SEB	2027-06-28	1,24 %	5 329 140	5 341 640
SEB	2030-06-28	1,50 %	7 999 960	8 012 460
Summa skulder till kreditinstitut			22 734 100	22 784 100
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 455 000	-9 430 000
			13 279 100	13 354 100

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa:	36 000 000	36 000 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maria Darinder Bäck

Malin Henriksson

Sam Graflund Wallentin

Gustav Sundqvist Bådagård

Thomas Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB
Ole Deurell



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 16:23

SENT BY OWNER:

Elin Desta · 27.05.2025 16:01

DOCUMENT ID:

ryp6rr7fel

ENVELOPE ID:

H1oaHr7zll-ryp6rr7fel

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Martallen2526.pdf

15 pages

SHA-512:

cdf04d6e521d5fa5260eea9e4555eb5e26fba15b06ff194
c1124d350660204910fe3ca4c2f0716fe4c30c16fbd71b8
6d78c9a19328a1c81b2cc3fe9a63b70624

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Gustav Johan Sundqvist Bå dagård sundqvist.gustav@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 16:22 27.05.2025 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/07/29) IP: 90.129.221.37
Eva Malin Loinne Henriksso n malinhenriksson90@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 16:59 27.05.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/09) IP: 95.193.144.32
MARIA DARINDER BÄCK maria.aa.back@outlook.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 17:38 27.05.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/12) IP: 95.193.138.160
SAM GRAFLUND WALLENT IN sam.graflund.wallentin@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 23:33 02.06.2025 23:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/01) IP: 172.226.49.0
THOMAS ASTOR SÖREN G USTAFSSON ths.gustafsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 13:10 03.06.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/10/16) IP: 94.191.137.191
Ole Deurell ole.deurell@parameterrevisi on.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 16:23 03.06.2025 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 188.126.79.30

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Martallen 25 26
Org.nr. 769638-1636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Martallen 25 26 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Martallen 25 26 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ole Deurell

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 91587767997610[...]0296f513639b0

IP: 188.126.xxx.xxx

2025-06-04 14:24:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

