



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Martallen i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Martallen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4119 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Martallen 29	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-04-01	1944
Martallen 32	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-04-01	1944
Martallen 38	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-04-01	1944

### **Totalt 3 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2942
<b>Totalt 65 objekt</b>		<b>2942</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 31 st 2 rok, 1 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Edvard Åberg	Ordförande	2022-05-20	2023-06-01
Benjamin Rask	Ordförande	2023-06-01	
Benjamin Rask	Ledamot	2022-05-20	
Kurt Larsson	Ledamot	2020-06-22	2023-12-28
Mattias Nilsing	Ledamot	2023-06-01	
Helena Tåkvist	Ledamot	2023-06-01	
Daniel Wolmerud	Ledamot	2021-05-24	2023-06-01
Viktoria Wallin	Ledamot	2023-12-28	
Alva Matsdotter	Ledamot	2022-05-20	
David Alinder	Ledamot	2023-06-01	
Linda Wiefel	Ledamot	2021-05-24	2023-06-01
Linda Wiefel	Suppleant	2023-06-01	
Isabel Ghourchian	Ledamot	2023-06-01	
Samuel Lie	Ledamot	2022-05-20	2023-03-15
Anna Lindeborg	Suppleant	2023-11-03	
Annika Carlsson	Suppleant	2021-05-24	2023-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Benjamin Rask (ordförande), Alva Mattsson (sekreterare/vice ordförande).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mattias Nilsing, Benjamin Rask och David Alinder.

Revisorer har varit: Lena Granath vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Hanna Schück (sammankallande) och Lina Ericsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08 (ordinariestämma), 2023-10-07 (extrastämma). På stämman deltog 22 (ordinariestämma), 21 (extrastämma) röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 6 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2018-12-12.

Det ekonomiska läget har under 2023 varit fortsatt ansträngt för föreningen och styrelsen har därför höjt avgifterna ytterligare för att bibehålla en ekonomi i balans. Anledningar till det ekonomiska läget har varit ökade räntekostnader och omförhandlad tomträttsavgäld, uppskattningsvis har föreningens årskostnader fördubblats. Till en började beslutade styrelsen att inte signera det nya avtalet från Stockholms stad för att ha en möjlighet att förhandla den stora prisökningen. Styrelsen följde samtidigt pågående ärenden där andra bostadsrättsföreningar inte signerat liknande avtal och därmed blivit stämnda av Stockholms stad. Då dessa inte lyckades påverka prisökningen genom domstolsförhandling valde aktuell styrelse att möta kommunen och signera avtalet.

I mars, 13 veckor efter utsatt slutdatum, färdigställdes takomläggningen som även godkändes av utomstående besiktningsman. I april åtgärdades samtliga punkter från OVK-kontroll. Samma månad delgavs styrelsen en stämningsansökan med anledning av att vi valde att inte signera det nya avtalet för tomträttsavgäld. Med anledning av utfallet i rättsmålet med brf Liljeholmsberget beslutade styrelsen att möta kommunen och signera avtalet och inte driva ärendet vidare domstol. I augusti gjordes en genomgång av föreningens budget och ett förslag om avgiftshöjning om 6% lades fram. I november byttes portkod i samtliga portar. I oktober hölls en extra föreningsstämma då styrelsens förslag för nya normalstadgar togs upp för omröstning, förslaget bifölls. Under samma månad gjordes en prioritering av poster i underhållsplanen.

### Tidigare genomfört underhåll

Årtal	Ändamål
2015	Spolning av stammar i port 44
2015	Fönstertätning samtliga fönster i alla lägenheter
2015	Renovering och lackning samtliga portar
2015	Fönstermålning trapphus samt nya tätningslister
2015	Byten av två torkskåp
2016	Byte torktumlare gul tvättstuga
2016	Injustering värme
2017	Montering av isoleringsruta på alla lägenhetsfönster
2017	Byte badrumsfönster
2018	Installerat portlås i samtliga portar
2019	Renovering av samtliga trapphus
2021	Fönsterrenovering
2021	Energideklaration
2021	OVK-kontroll
2023	OVK-åtgärder
2023	Takomläggning
2023	Tvättmaskin i gul tvättstuga utbytt

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Besiktning av ytermiljö för att uppdatera underhållsplan utifrån aktuellt behov
2026	Fasadrenovering

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	126	212	171	189	161
Skuldsättning, kr/kvm	5 769	6 097	4 231	3 986	4 011
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 769	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	291	265	255	245	250
Årsavgifter, kr/kvm	981	922	899	883	882
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	934	912	896	890
Nettoomsättning, tkr	2 947	2 765	2 700	2 653	2 635
Resultat efter finansiella poster, tkr	-210	219	175	213	-1 510
Soliditet, %	-3	-2	-4	-6	-8

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 126 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 6 %.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	60 000	0	0	60 000
Underhållsfond, kr	1 550 562	0	457 374	2 007 936
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 610 562</b>	<b>0</b>	<b>457 374</b>	<b>2 067 936</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 118 626	219 298	-457 374	-2 356 701
Årets resultat, kr	219 298	-219 298	-210 118	-210 118
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 899 328</b>	<b>0</b>	<b>-667 492</b>	<b>-2 566 819</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-288 766</b>	<b>0</b>	<b>-210 118</b>	<b>-498 883</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 614 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 626 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 899 327
Årets resultat, kr	-210 118
Reservation till underhållsfond, kr	-614 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 626
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 566 819</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 566 819</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 947 349	2 765 287
Övriga rörelseintäkter		19 367	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 966 716</b>	<b>2 765 287</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 033 076	-1 721 880
Övriga externa kostnader	Not 4	-141 761	-92 363
Personalkostnader	Not 5	-194 570	-194 572
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-423 387	-340 888
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 792 794</b>	<b>-2 349 703</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>173 921</b>	<b>415 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 312	1 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-388 351	-197 794
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-384 039</b>	<b>-196 286</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-210 118</b>	<b>219 298</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-210 118</b>	<b>219 298</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-210 118</b>	<b>219 298</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	14 985 435	11 007 270
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	2 350 450
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>14 985 435</b>	<b>13 357 720</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**14 985 935**      **13 358 220**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 194	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 015 188	5 348 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	186 822	161 783
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 215 204</b>	<b>5 510 643</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 791	3 341
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 791</b>	<b>3 341</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 216 995**      **5 513 984**

### Summa Tillgångar

**17 202 930**      **18 872 203**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	60 000	60 000
Fond för yttre underhåll	2 007 936	1 550 562
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 067 936</b>	<b>1 610 562</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-2 356 701	-2 118 626
Årets resultat	-210 118	219 298
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-2 566 819</b>	<b>-1 899 327</b>

**Summa Eget kapital****-498 883****-288 765****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 695 628	12 413 003
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>5 695 628</b>	<b>12 413 003</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 272 225	5 641 799
Leverantörsskulder		213 378	609 679
Skatteskulder		12 388	8 366
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	88 126	89 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	420 067	398 125
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>12 006 184</b>	<b>6 747 966</b>

**Summa Skulder****17 701 812****19 160 969****Summa Eget kapital och skulder****17 202 930****18 872 203**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 173 921 415 584

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 423 387 340 888

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**423 387 340 888**

Erhållen ränta 4 312 1 508

Erlagd ränta -390 981 -157 023

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**210 639 600 958**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -40 678 124 053

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -369 577 281 480

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-410 255 405 533**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-199 616 1 006 490**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 051 102 -2 350 450

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-2 051 102 -2 350 450**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 086 949 5 525 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-1 086 949 5 525 000**

## Årets kassaflöde

**-3 337 667 4 181 040**

Likvida medel vid årets början **5 181 688 1 000 647**

Likvida medel vid årets slut **1 844 021 5 181 688**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2569 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 885 711	2 711 548
	Hyror garage och parkeringsplatser	12 000	12 000
	Hyror övrigt	9 000	10 000
	Övriga primära intäkter	43 038	39 639
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 949 749</b>	<b>2 773 187</b>
	<i>Hyresbortfall lokaler, ej moms</i>		
	Hyresbortfall	-2 400	-7 900
	<i>Summa Hyresbortfall lokaler, ej moms</i>	<b>-2 400</b>	<b>-7 900</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 947 349</b>	<b>2 765 287</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-109 964	-111 881
	Snö och halk-bekämpning	-15 600	-14 269
	Reparationer	-177 598	1 939
	Planerat underhåll	-156 626	-68 438
	Försäkringsskador	0	-13 889
	EI	-130 770	-137 252
	Uppvärmning	-572 848	-528 870
	Vatten	-152 489	-117 544
	Sophämtning	-133 702	-111 957
	Fastighetsförsäkring	-37 648	-36 022
	Kabel-TV och bredband	-97 500	-97 500
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 875	-99 325
	Förvaltningsavtalskostnader	-133 756	-176 172
	Tomträttsavgäld	-210 700	-210 700
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 033 076</b>	<b>-1 721 880</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 414	-4 548
	Administrationskostnader	-31 763	-14 697
	Extern revision	-15 000	-13 125
	Konsultkostnader	-31 925	-7 425
	Medlemsavgifter	-24 900	-24 900
	Föreningsverksamhet	-12 209	-7 145
	Övriga förvaltningskostnader	-20 550	-20 523
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-141 761</b>	<b>-92 363</b>

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-144 900	-144 901
	Sociala avgifter	-46 670	-46 671
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-194 570</b>	<b>-194 572</b>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 173	1 072
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 139	436
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>4 312</b>	<b>1 508</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-385 664	-196 135
	Övriga räntekostnader	-2 687	-1 659
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-388 351</b>	<b>-197 794</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 362 701	14 030 242
	Årets investeringar	4 401 552	1 332 459
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 764 253</b>	<b>15 362 701</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 355 431	-4 014 543
	Årets avskrivningar	-423 387	-340 888
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 778 818</b>	<b>-4 355 431</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 985 435</b>	<b>11 007 270</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	59 000	59 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>93 059 000</b>	<b>93 059 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 302 000	18 302 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>18 302 000</b>	<b>18 302 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 350 450	1 332 459
	Årets investeringar	2 051 102	1 017 991
	Omklassificering till byggnad	-4 401 552	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 350 450</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 842 230	5 178 347
	Övriga fordringar	172 958	170 513
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 015 188</b>	<b>5 348 860</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------------------------------------	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 822	161 783
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>186 822</b>	<b>161 783</b>

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Handelsbanken	1 791	3 341
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 791</b>	<b>3 341</b>

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	-------------------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,69%	2024-04-02	1 473 549	75 000
Stadshypotek AB	4,84%	2024-09-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	4,64%	2024-03-01	790 676	7 932
Stadshypotek AB	4,42%	2026-03-01	790 625	8 000
Stadshypotek AB	3,82%	2024-09-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	3,94%	2025-09-30	1 600 000	0
Stadshypotek AB	1,18%	2026-12-01	3 313 003	0
Stadshypotek AB	0,68%	2024-06-30	800 000	0
Stadshypotek AB	0,79%	2024-03-01	1 600 000	0
Stadshypotek AB	1,01%	2024-12-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	1,01%	2024-12-01	600 000	0
			<b>16 967 853</b>	<b>90 932</b>

Långfristig del	5 695 628
Nästa års amortering av långfristig skuld	8 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 264 225
Kortfristig del	11 272 225
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	90 932
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	363 728
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Inre fond	65 676	68 606
Övriga kortfristiga skulder	22 450	21 391
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>88 126</b>	<b>89 997</b>



Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	219 110	225 199
	Upplupna räntekostnader	42 702	45 332
	Övriga upplupna kostnader	158 255	127 594
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>420 067</b>	<b>398 125</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Martallen i Stockholm, org.nr. 702001-4119

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Martallen i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda 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 HSB BRF Martallen i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Granath  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Martallen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENJAMIN RASK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 18:50:36



**DAVID ALINDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:28:17



**MATTIAS NILSING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:36:08



**ISABEL GHOURCHIAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:53:55



**ALVA MATSDOTTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:51:44



**HELENA TÅKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:48:04



**VIKTORIA WALLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:48:12



**LENA GRANATH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:05:59



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 05:56:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Martallen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA GRANATH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:59:39



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 05:57:08

