





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Martallen 36

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 1989-02-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Glenn Gunnarsson	Ledamot
Maria Hölzl	Ledamot
Sara Isell	Ledamot
Jessica Pehrsson	Ledamot
Jesper Yu	Ledamot

Rogelio Rodriguez Jonsson	Suppleant
---------------------------	-----------

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sara Isell.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	---------------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Martallen 36	1989	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

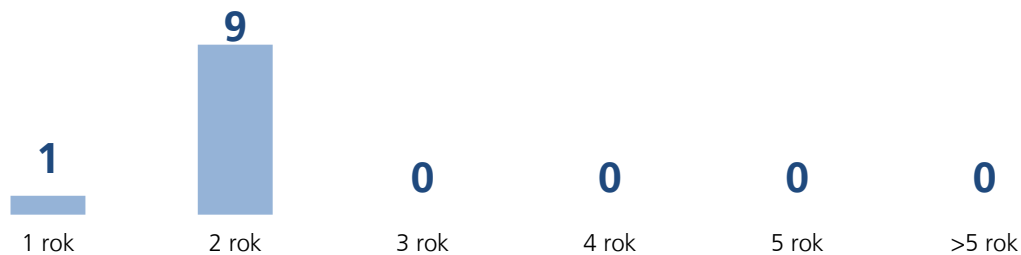
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 549 m<sup>2</sup>, varav 522 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 27 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Konsultverksamhet

### Yta

26 m<sup>2</sup>

### Löptid

2021-04-14

### Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd  
Tvättstuga

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering Tak	2019
Tvättstuga	2018
Renovering av Elsystem	2016 - 2017
Byte av elsystem	2016
Målning av trapphus	2014
lagning av fasad	2014
Byte av värmesystem	2013
Fönsterrenovering	2009
OVK-besiktning	2007
Rörstambyte	1997



Planerat underhåll	År
Förbättring Tvättstuga	2020
Målning plåtytor tak	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

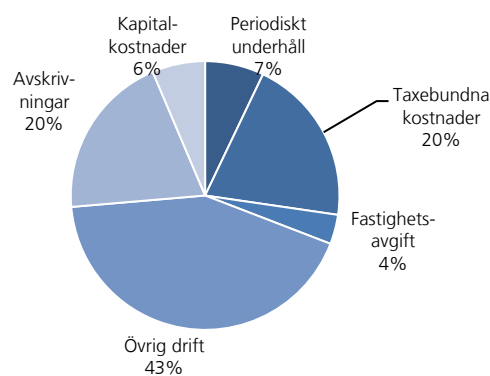
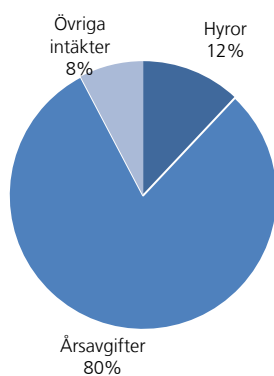
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>319 405</b>	<b>227 936</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	506 229	496 317
Minskning kortfristiga fordringar	3 886	0
Ökning av långfristiga skulder	0	166 960
	<b>510 115</b>	<b>663 277</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	346 195	354 791
Finansiella kostnader	29 825	30 085
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	172 813
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 086
Minskning av långfristiga skulder	43 040	0
Minskning av kortfristiga skulder	15 631	12 033
	<b>434 691</b>	<b>571 808</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>394 829</b>	<b>319 405</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>75 424</b>	<b>91 469</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering tak

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	779	779	762	762
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 793	1 732	1 689	1 699
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 036	4 118	3 798	3 881
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	121	110	95	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	35	33	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	54	55	58	59
Soliditet (%)	29	27	28	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37	37	-38	-87
Nettoomsättning (tkr)	506	496	496	495

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 522 m<sup>2</sup> bostäder och 27 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 197 646	0	0	1 197 646
Fond för yttre underhåll	57 110	32 109	0	25 001
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 254 756</b>	<b>32 109</b>	<b>0</b>	<b>1 222 647</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-421 235	-32 109	36 911	-426 037
Årets resultat	37 160	37 160	-36 911	36 911
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-384 074</b>	<b>5 051</b>	<b>0</b>	<b>-389 126</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>870 682</b>	<b>37 160</b>	<b>0</b>	<b>833 521</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	37 160
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-389 125
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 109
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-384 074</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

32 938
<b>-351 136</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	506 229	496 317
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>506 229</b>	<b>496 317</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-271 505	-243 467
Övriga externa kostnader	Not 4	-74 690	-111 324
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-93 049	-74 530
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-439 244</b>	<b>-429 321</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>66 985</b>	<b>66 996</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 825	-30 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 825</b>	<b>-30 085</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>37 160</b>	<b>36 911</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>37 160</b>	<b>36 911</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	2 516 150	2 572 452
Maskiner	Not 7	0	0
Inventarier	Not 8	136 655	173 401
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 652 805</b>	<b>2 745 854</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 652 805</b>	<b>2 745 854</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	399 452	327 914
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>399 452</b>	<b>327 914</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>399 452</b>	<b>327 914</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 052 257</b>	<b>3 073 767</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 197 646	1 197 646
Fond för yttre underhåll	Not 10	57 110	25 001
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 254 756</b>	<b>1 222 647</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-421 235	-426 037
Årets resultat		37 160	36 911
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-384 074</b>	<b>-389 126</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>870 682</b>	<b>833 521</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 844 410	1 414 274
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 844 410</b>	<b>1 414 274</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	262 314	735 490
Leverantörsskulder		19 558	41 221
Skatteskulder		0	1 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	55 293	47 525
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>337 165</b>	<b>825 972</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 052 257</b>	<b>3 073 767</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	15 år	15 år
Bredband	15 år	15 år
Värmeanläggning	20-50 år	20-50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	406 403	406 403
Hyror lokaler	48 415	46 752
Hyror förråd	12 375	4 125
Bredbandsintäkter	39 000	39 000
Öresutjämning	36	37
	<b>506 229</b>	<b>496 317</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 723
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	750	1 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 000	1 500
	Snöröjning/sandning	9 298	1 995
	Städning entreprenad	21 473	16 062
	Gemensamma utrymmen	0	319
	Gård	1 602	4 633
	Förbrukningsmateriel	1 213	0
	Fordon	762	1 188
		<b>38 098</b>	<b>29 920</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	497	18 667
	VVS	3 640	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 971
		<b>4 137</b>	<b>22 638</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	32 938	0
		<b>32 938</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	66 523	60 307
	Vatten	13 985	18 944
	Sophämtning/renhållning	13 618	15 592
		<b>94 126</b>	<b>94 843</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	14 903	12 344
	Tomträttsavgäld	34 500	34 500
	Samfällighetsavgift	2 853	0
	Kabel-TV	0	1 992
	Bredband	33 480	33 480
		<b>85 736</b>	<b>82 316</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>16 470</b>	<b>13 750</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>271 505</b>	<b>243 467</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	10 500	10 250
	Föreningskostnader	3 944	5 567
	Styrelseomkostnader	6 460	8 000
	Fritids- och trivselkostnader	938	484
	Förvaltningsarvode	50 698	49 153
	Administration	2 150	6 870
	Konsultarvode	0	13 500
		<b>74 690</b>	<b>111 324</b>

<b>Not 5</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	21 000	21 000
	Förbättringar	35 302	35 302
	Inventarier	36 747	18 228
		<b>93 049</b>	<b>74 530</b>
<b>Not 6</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	3 022 699	3 022 699
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 022 699</b>	<b>3 022 699</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-450 247	-393 944
	Årets avskrivningar enligt plan	-56 302	-56 302
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-506 549</b>	<b>-450 247</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 516 150</b>	<b>2 572 452</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	5 103 000	4 499 000
	Taxeringsvärde mark	5 600 000	3 810 000
		<b>10 703 000</b>	<b>8 309 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	10 490 000	8 214 000
	Lokaler	213 000	95 000
		<b>10 703 000</b>	<b>8 309 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 7</b>	MASKINER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	4 636	4 636
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 636</b>	<b>4 636</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 636	-4 636
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 636</b>	<b>-4 636</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	2 215 000	2 075 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	651	969
	Avgifter och hyror	54 642	46 556
		<b>55 293</b>	<b>47 525</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning plåtytor tak under VT 2020

Förbättring tvättstuga

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄGERSTEN den 4 / 5 2020



Glenn Gunnarsson  
Ledamot



Maria Hölzl  
Ledamot



Sara Isell  
Ledamot

Jessica Pehrsson  
Ledamot



Jesper Yu  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2020



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Martallen 36, org.nr 716420-4500

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Martallen 36 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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 mina 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.

4



- 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Martallen 36 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 tryggt sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-14



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	406 000	406 403	406 000
Hyror lokaler	59 922	48 415	46 000
Hyror förråd	15 000	12 375	3 000
Bredbandsintäkter	39 000	39 000	39 000
Öresutjämning	0	36	0
	<b>519 922</b>	<b>506 229</b>	<b>494 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-2 000	-750	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-3 000	-7 000
Snöröjning/sandning	0	-9 298	0
Städning entreprenad	-17 000	-21 473	-16 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-5 000	-1 602	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 213	-1 000
Fordon	0	-762	0
	<b>-32 000</b>	<b>-38 098</b>	<b>-33 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-53 000	0	-60 000
Tvättstuga	0	-497	0
VVS	0	-3 640	0
	<b>-53 000</b>	<b>-4 137</b>	<b>-60 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	-30 000	0	0
Tak	-45 000	-32 938	0
	<b>-75 000</b>	<b>-32 938</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-63 000	-66 523	-55 000
Vatten	-19 000	-13 985	-19 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-13 618	-16 000
	<b>-99 000</b>	<b>-94 126</b>	<b>-90 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-13 000	-14 903	-16 000
Tomträttsavgäld	-35 000	-34 500	-35 000
Samfällighetsavgift	0	-2 853	0
Kabel-TV	-3 000	0	-4 000
Bredband	-35 000	-33 480	-35 000
	<b>-86 000</b>	<b>-85 736</b>	<b>-90 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-15 909	-15 900	-15 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-570	0
	<b>-15 909</b>	<b>-16 470</b>	<b>-15 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 500	-11 000
Föreningskostnader	-6 000	-3 944	-2 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-6 460	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-938	-4 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 698	-50 000
Administration	-4 000	-2 150	-2 000
	<b>-82 000</b>	<b>-74 690</b>	<b>-74 000</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-21 000	-21 000	-21 000
Förbättringar	-36 000	-35 302	-36 000
Inventarier	-35 000	-36 747	-17 000
	<b>-92 000</b>	<b>-93 049</b>	<b>-74 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-534 909</b>	<b>-439 244</b>	<b>-436 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-14 987</b>	<b>66 985</b>	<b>58 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-35 000	-29 825	-35 000
	<b>-35 000</b>	<b>-29 825</b>	<b>-35 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-49 987</b>	<b>37 160</b>	<b>23 000</b>



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)