



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Martallen



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Martallen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och, om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-16 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

Tanja Wijkmark	Ordförande
Mari Christina Grape Vesterlund	Vice ordförande
Nancy Miriam Elisabeth Tappert	Ledamot
Sonja Katarina Åman	Ledamot

Eric Carlos Entrena	Suppleant
Ann-Cathrin Jansson	Suppleant
Anna Emelie Nordin Kallenstål	Suppleant

Avgick 2021-03-09

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eric Carlos Entrena, Mari Christina Grape Vesterlund, Ann-Cathrin Jansson, Anna Emelie Nordin Kallenstål, Nancy Miriam Elisabeth Tappert, Tanja Wijkmark och Sonja Katarina Åman.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Daniel Yousif
Jörgen Götehed
Cecilia Malmqvist

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Johan Erlandsson
Angelica Grape

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2020-03-04. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Martallen 34	2017	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

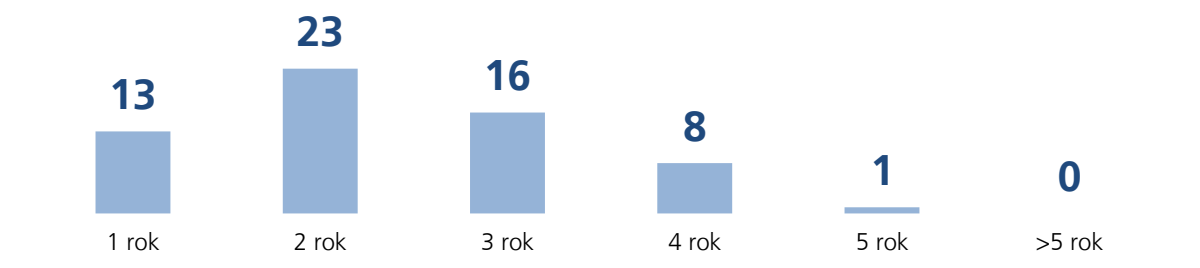
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 014 m², varav 3 947 m² utgör lägenhetsyta och 67 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

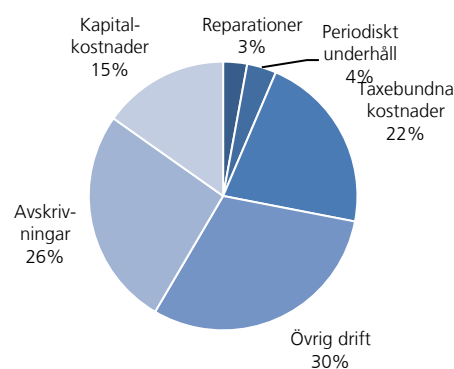
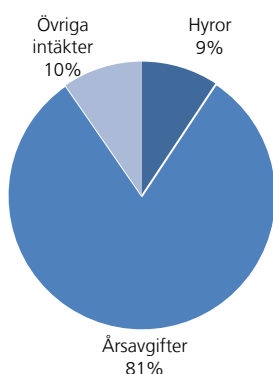
Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning utförs av	Dce EL & Fastighet.
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 989 812	1 780 948
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 162 729	3 143 648
Finansiella intäkter	143	2
Minskning kortfristiga fordringar	0	109 952
Medlemsinsatser	0	9 505 500
Ökning av kortfristiga skulder	216 892	0
	3 379 764	12 759 102
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 804 773	1 594 463
Finansiella kostnader	463 963	615 540
Ökning av kortfristiga fordringar	34 845	0
Minskning av långfristiga skulder	2 000 001	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 340 234
	4 303 583	12 550 237
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 065 994	1 989 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-923 819	208 865

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	639	638	160
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 987	13 485	13 485
Elkostnad/m ² totalyta	48	87	24
Värmekostnad/m ² totalyta	78	69	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	1
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	153	45
Soliditet (%)	80	80	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	88	128	135
Nettoomsättning (tkr)	3 087	3 098	806

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 947 m² bostäder och 67 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	215 340 000	0	0	215 340 000
Fond för yttre underhåll	784 662	392 331	0	392 331
S:a bundet eget kapital	216 124 662	392 331	0	215 732 331
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-521 640	-392 331	127 767	-257 076
Årets resultat	88 255	88 255	-127 767	127 767
S:a ansamlad förlust	-433 385	-304 076	0	-129 309
S:a eget kapital	215 691 277	88 255	0	215 603 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	88 255
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-129 309
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-392 331
summa balanserat resultat	-433 385

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	107 039
att i ny räkning överförs	-326 346

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 086 925	3 097 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 804	45 801
Summa rörelseintäkter		3 162 729	3 143 648
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 299 285	-1 303 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 594	-103 586
Personalkostnader	Not 6	-185 894	-186 879
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-805 880	-805 880
Summa rörelsekostnader		-2 610 653	-2 400 343
RÖRELSERESULTAT		552 076	743 305
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 963	-615 540
Summa finansiella poster		-463 820	-615 538
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		88 255	127 767
ÅRETS RESULTAT		88 255	127 767

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	267 447 899	268 253 779
Summa materiella anläggningstillgångar	267 447 899	268 253 779
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	267 447 899	268 253 779
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-4 762	4 230
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 109 833	616 441
Summa kortfristiga fordringar	1 105 071	620 671
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 373 373
Summa kassa och bank	0	1 373 373
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 105 071	1 994 044
SUMMA TILLGÅNGAR	268 552 969	270 247 823

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 340 000	215 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	784 662	392 331
Summa bundet eget kapital		216 124 662	215 732 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-521 640	-257 076
Årets resultat		88 255	127 767
Summa fritt eget kapital		-433 385	-129 309
SUMMA EGET KAPITAL		215 691 277	215 603 022
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 042 866	54 128 600
Summa långfristiga skulder		18 042 866	54 128 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	34 085 733	0
Leverantörsskulder		129 681	148 531
Skatteskulder		35 898	33 161
Övriga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	567 517	334 510
Summa kortfristiga skulder		34 818 827	516 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 552 969	270 247 823

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120	120

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 519 076	2 557 079
Årsavgifter - lokaler	44 424	3 702
Hyror parkering	294 550	305 433
Bredbandsintäkter	100 650	0
Elintäkter	111 618	231 639
Elintäkter moms	16 607	0
Öresutjämning	0	-7
	3 086 925	3 097 847

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	10 000	0
Övriga intäkter	65 804	45 801
	75 804	45 801

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 195	259 118
	Fastighetsskötsel beställning	2 312	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 653	0
	Städning entreprenad	84 624	20 850
	OVK Obl. Ventilationskontroll	26 688	0
	Hissbesiktning	5 628	5 484
	Sophantering	0	6 751
	Gård	1 277	0
	Serviceavtal	22 674	0
	Förbrukningsmateriel	44 687	0
	Teleport/hissanläggning	5 400	0
	Störningsjour och larm	5 508	0
		257 646	292 203
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	96 961
	Sophantering/återvinning	6 981	0
	Entré/trapphus	5 400	0
	Lås	4 630	0
	VVS	7 960	0
	Elinstallationer	29 651	0
	Hiss	25 789	25 222
	Garage/parkering	6 767	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 442	0
		88 620	122 183
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	95 625	0
	Mark/gård/utemiljö	11 414	0
		107 039	0
	Taxebundna kostnader		
	El	192 051	349 705
	Värme	314 260	276 087
	Vatten	112 263	90 174
	Sophämtning/renhållning	36 117	26 343
	Grovsopor	6 558	0
		661 249	742 309
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 907	78 175
	Kabel-TV	120 725	35 968
		166 632	114 143
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 099	33 161
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 299 285	1 303 998

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	4 473	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 625	16 900
	Föreningskostnader	3 608	0
	Förvaltningsarvode	76 752	65 628
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	12 791
	Administration	16 085	8 267
	Konsultarvode	189 651	0
	Föreningsavgifter	100	0
		319 594	103 586

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 897	142 200
	Sociala kostnader	43 997	44 679
		185 894	186 879

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	805 880	805 880
		805 880	805 880

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	269 263 600	269 263 600
	Utgående anskaffningsvärde	269 263 600	269 263 600
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 009 821	-203 941
	Årets avskrivningar enligt plan	-805 880	-805 880
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 815 701	-1 009 821
	Planenligt restvärde vid årets slut	267 447 899	268 253 779
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	172 169 600	172 169 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 083 000	86 083 000
	Taxeringsvärde mark	45 669 000	45 669 000
		131 752 000	131 752 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 777 000	130 777 000
	Lokaler	975 000	975 000
		131 752 000	131 752 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	17 804	2
	Momsavräkning	26 035	0
	Klientmedel hos SBC	1 065 994	616 439
		1 109 833	616 441
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	392 331	0
	Reservering enligt stadgar	392 331	392 331
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	784 662	392 331

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	0,580 %	18 042 866	0	2022-04-02
Nordea	1,000 %	16 042 867	0	2021-05-07
Nordea	0,510 %	18 042 866	0	2021-05-07
Danske Bank	0,000 %	0	54 128 600	löst
Summa skulder till kreditinstitut		52 128 599	54 128 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 085 733	0	
		18 042 866	54 128 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 128 599 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	141 900	142 200
	Sociala avgifter	44 000	44 679
	Ränta	54 003	59 424
	Avgifter och hyror	327 614	88 206
		567 517	334 510
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 5 / 6 2021


Tanja Wijkmark
Ordförande


Mari Christina Grape Vesterlund
Vice ordförande


Nancy Miriam Elisabeth Tappert
Ledamot


Sonja Katarina Åman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 2021


Daniel Yousif
Extern revisor


Cecilia Malmqvist
Intern revisor Malmqvist

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Martallen, org.nr. 769613-7244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Martallen för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 uppger, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 förtroendevalda 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.

9.0

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 Bostadsrättsföreningen Martallen för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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:

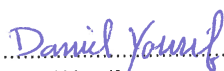
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

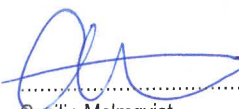
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Hägersten den 16 / 6 2021



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Cecilia Malmqvist
Av föreningen vald revisor

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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