

Årsredovisning

för

BRF Martallen 22

769606-8480

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Martallen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Martallen 22	2001	Stockholm

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

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

Under 2025 var de två verksamhetslokalerna uthyrda till Loveland music AB respektive Anna Harström, medan lokalerna i form av förråden var uthyrda till Karin Arding och Emil Lindahl respektive Hampus Svensson.

Föreningen har 5 parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll. Föreningen planerar att under mars 2026 etablera en uppdaterad underhållsplan samt besiktning för att säkerställa en fortsatt god teknisk status.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2020 och löper till och med 2029. En ny underhållsplan planeras tas fram under mars 2026.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

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

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

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under 2025 har styrelsen inte beviljat några andrahandsupplåtelser då inga sådana förfrågningar har inkommit.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

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

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Karin Arding	Ordförande
William Loberg Bateman	Ledamot
Hampus Svensson	Ledamot
My Landerholm	Ledamot
Simon Kendall	Ledamot
Jens Dyster-Aas	Suppleant

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

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Dubois

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12e maj 2025.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering av trapphusen	2002
Omputsning av fasad	2005
Renovering av fönster	2005
Rörstambyte	2002
Elstambyte	2002
Installation av nya säkerhetsnycklar/lås	2010 + 2014
Renovering av södra hyreslokalen ink. brunn	2012
Indrag av fiberkabel till fastigheten (gratis)	2012
Takrenovering	2013
Renovering av fönster	2015
Tätat sprickor i fasaden	2017
Ny antennförstärkare för TV	2018
Indragning av fiber till lägenheterna	2019
Renovering av tvättrummet	2021
Renovering av tak	2022
Installation av matavfallsstation	2022
Stamspolning	2022
OVK-besiktning	2023
Utbyte av radiatortermostater och ventilinsatser	2024
Utbyte av fjärrvärmecentral samt injustering av radiatorer	2025
Radonmätning	2025

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 180	1 117	1 122	1 019
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-155	-356	-146	-1 615
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	952	886	886	805
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	1 381	945	969	969
Skuldsättning per kvm totalyta*	1 221	835	857	857
Soliditet (%)	84	88	88	88
Sparande per kvm (kr)*	80	12	105	151
Räntekänslighet (%)*	2	1	1	1
Energikostnad per kvadratmeter (kr)*	309	312	299	295
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	80	81	81	81

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Soliditet (%)

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

Sparande per kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

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

Upplysning vid negativt resultat

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

Föreningens resultat efter finansiella poster är -154 941 kr, och resultatet utan avskrivningar är 127 646 kr.

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

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder justerades i april 2025.

Föreningen har inga planerade avgiftsjusteringar för 2026.

Lån

Föreningen har lån i Swedbank om sammanlagt 1 425 000 kr, efter att under året ha amorterat med 50 000 kr. Räntevillkor framgår i not 10.

Uppgiftsskyldighet

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

Under 2026 ska föreningen bland annat se över fönster och utvärdera om en renovering av befintliga fönster bör ske.

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

2024 är avgälden 114 300 kr

2025 är avgälden 139 600 kr

2026 är avgälden 156 100 kr

2027 är avgälden 172 700 kr

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	10 877 250	0	0	10 877 250
Upplåtelseavgifter	5 992 346	0	0	5 992 346
Dispositionsfond	12 993	0	0	12 993
Fond för UH	1 099 525	0	104 247	1 203 772
Balanserat resultat	-6 808 043	-355 525	-104 247	-7 267 815
Årets resultat	-355 525	355 525	-154 941	-154 941
Totalt	10 818 546	0	-154 941	10 663 605

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 267 815
årets förlust	-154 941
	-7 422 756

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	107 649
i ny räkning överföres	-7 530 405
	-7 422 756

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 180 274	1 117 442
Övriga rörelseintäkter	2	42 714	11 415
Summa rörelseintäkter		1 222 988	1 128 857
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-508 046	-658 489
Driftskostnader	4	-328 867	-323 424
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-149 151	-128 503
Personalkostnader	6	-76 803	-73 795
Avskrivningar	7	-282 587	-276 766
Summa rörelsekostnader		-1 345 454	-1 460 977
Rörelseresultat		-122 466	-332 120
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 520	22 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 995	-45 539
Summa finansiella poster		-32 475	-23 405
Resultat efter finansiella poster		-154 941	-355 525
Årets resultat		-154 941	-355 525

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 11	10 642 433	10 919 199
Inventarier, verktyg och installationer	9	692 724	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 335 157	10 919 199
Summa anläggningstillgångar		11 335 157	10 919 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		223 661	203 447
Övriga fordringar		64 404	30 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 889	64 101
Summa kortfristiga fordringar		357 954	298 384
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		945 170	1 133 589
Summa kassa och bank		945 170	1 133 589
Summa omsättningstillgångar		1 303 124	1 431 973
SUMMA TILLGÅNGAR		12 638 281	12 351 172

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 869 596	16 869 596
Reservfond	12 993	12 993
Fond för yttre underhåll	1 203 772	1 099 525
Summa bundet eget kapital	18 086 361	17 982 114

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 267 815	-6 808 043
Årets resultat	-154 941	-355 525
Summa ansamlad förlust	-7 422 756	-7 163 568
Summa eget kapital	10 663 605	10 818 546

Långfristiga skulder

Övriga skulder	27 747	12 300
Summa långfristiga skulder	27 747	12 300

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 425 000	975 000
Leverantörsskulder		56 619	120 116
Skatteskulder		4 674	4 773
Övriga skulder		11 900	16 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		448 736	403 485
Summa kortfristiga skulder		1 946 929	1 520 326

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 638 281

12 351 172

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-154 941	-355 525
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	282 587	276 766
Betald skatt	-650	-111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	126 996	-78 870
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-20 214	-13 376
Förändring av kortfristiga fordringar	-38 805	-2 543
Förändring av leverantörsskulder	-63 497	44 437
Förändring av kortfristiga skulder	40 199	-7 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 679	-57 528
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-698 545	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-698 545	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	-25 000
Amortering av lån	-50 000	0
Justering av inbetalda Depositioner	15 447	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	465 447	-25 000
Årets kassaflöde	-188 419	-82 528
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 133 589	1 216 117
Likvida medel vid årets slut	945 170	1 133 589

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Fasad	4,00
Stambyte	2,50
Inventarier	10,00

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	982 428	913 887
Hyror lokaler	173 846	180 758
Hyror p-platser	24 000	22 796
	1 180 274	1 117 441

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 451	11 415
Momsåterbäring	34 263	0
	42 714	11 415

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-110 554	-256 616
Markytor, trädgård	0	-5 955
El	-30 881	-23 353
Värme	-275 609	-296 105
Vatten och avlopp	-54 433	-44 156
Sophämtning/renhållning	-36 569	-32 304
	-508 046	-658 489

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-27 121	-25 941
Övriga fastighetskostnader	-18 095	-23 938
Fastighetsförsäkring	-23 979	-21 896
Tomträttsavgäld	-139 600	-123 000
F-skötsel	-35 666	-45 828
Fastighetsskatt	-50 206	-46 610
Bredband	-34 200	-34 216
OVK och besiktningkostnader	0	-1 995
	-328 867	-323 424

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-21 831	-18 616
Rådgivning	-47 915	-27 957
Fastighetsförvaltning	-74 480	-76 953
Möteskostnader	-1 069	-1 393
Bankkostnader	-3 056	-2 783
Övriga extrema kostnader, avdragsgilla	-800	-800
	-149 151	-128 502

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	-58 800	-57 300
Lagstadgade sociala avgifter	-18 003	-16 495
	-76 803	-73 795

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-105 850	-105 850
Ombyggnad	-170 916	-170 916
Avskrivn inventarier/verktyg	-5 821	0
	-282 587	-276 766

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	10 585 050	10 585 050
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	10 585 050	10 585 050
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 905 835	-1 799 985
Årets avskrivningar enligt plan	-105 850	-105 850
Utgående avskrivning enligt plan	-2 011 685	-1 905 835
Planenligt restvärde vid årets slut	8 573 365	8 679 215

Taxeringsvärde

Byggnad	16 082 000	14 009 000
Mark	19 801 000	20 740 000
	35 883 000	34 749 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	35 000 000	34 000 000
Lokaler	883 000	749 000
	35 883 000	34 749 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 771 837	-3 600 921
Årets avskrivningar enligt plan	-170 916	-170 916
Utgående avskrivning enligt plan	-3 942 753	-3 771 837

Planenligt restvärde vid årets slut

2 069 068	2 239 984
------------------	------------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	8 573 365	8 679 215
Ombyggnad	2 069 068	2 239 984
	10 642 433	10 919 199

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	698 544	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	698 544	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-5 821	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 821	0
Utgående redovisat värde	692 723	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Lån 478 605 5	2,651	2026-03-28	500 000	500 000
Swedbank Lån 478 610 5	2,651	2026-03-28	450 000	475 000
Swedbank Lån 648 146 5	2,651	2026-03-28	475 000	0
			1 425 000	975 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 425 000	975 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 296 000	7 296 000
	7 296 000	7 296 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Stockholm den 23 april 2026

Karin Arding
ordförande

William Loberg Bateman

Hampus Svensson

My Landerholm

Simon Kendall

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Dubois
Godkänd revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 36-202604231638-146406.pdf

Storlek: 230711 bytes

Hashvärde SHA256:

2489858d914475979841360ee07ed0e78658259dc77585096bf5db98864ceb7a

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

Simon Kendall

Signerad med BankID 2026-04-23 18:45 Ref: 019dbb3b-bdcc-7bad-b5b6-594114059666

William Carl Matthew Loberg Bateman

Signerad med BankID 2026-04-23 22:23 Ref: 019dbc03-303a-7a38-8620-4c9c97cd974a

KARIN ARDING

Signerad med BankID 2026-04-24 08:50 Ref: 019dbe41-0e54-73f7-b165-5d492105014f

Jonas Olof Hampus Svensson

Signerad med BankID 2026-04-24 09:49 Ref: 019dbe76-f868-7ff5-956f-606222351531

Caroline My Landerholm

Signerad med BankID 2026-04-24 21:23 Ref: 019dc0f2-0eb6-70e9-88b8-94cf37efc0a5

Stefan Gustav Dubois

Signerad med BankID 2026-04-26 17:50 Ref: 019dca7b-f2f4-795f-9655-37f6d6a6d8c9