

Årsredovisning

BRF Mårtensberg i Vendelsö

716419-4693

Styrelsen för BRF Mårtensberg i Vendelsö får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 16
- Underskrifter	16



Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens i BRF Mårtensbergs 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- 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 har höjts med 5% från 2023-10-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 Mårtensberg i Vendelsö, 716419-4693, registrerades 1985-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Denny Kosgård	Ledamot
Agnieszka Jablonska	Ledamot
Marcus Fagerlund	Ledamot
Linda Viberg	Ledamot
Marcus Lönnkvist	Ledamot
Gunilla Isaksson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Denny Kosgård	Ledamot
Marcus Fagerlund	Ledamot
Gunilla Isaksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda styrelsemöten samt 1 planeringsdag.

Revisorer

Emil Flodqvist	Ordinarie extern	
Linda Brandt	Ordinarie intern	Medlem i Brf

Valberedning

Christer Jegbert	Sammanställande
Sara Gustavsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-31

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Klena 2:231	1987	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via IF. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftburen värmeåtervinning och direkt-el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 - 1988 och består av 12 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 489 m², varav 6 489 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt fördelat om 34 st 2 rok, 19 st 3rok samt 26 st 5 rok.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Grillkåtan	
Ettan	Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fortsatt renovering av fönstersmygar.	2022/2023	Skolrådsvägen 70-97
Nyinvestering i infrastruktur för laddmöjligheter av elbilar.	2022/2023	
Översyn/filmning av spillvatten och avloppsledningar.	2022/2023	
Genomgång skyddsrum tillsammans MSB.	2022/2023	
Fortsatt byte av fönstersmyg samt utsatta fönster övre Skolrådsvägen	2021/2022	Skolrådsvägen 38-68
Ombyggnation lekplats på Skolrådsvägen	2021-2022	
Byte av pannor.	2021-2022	7st
Renovering förrådstak samt fuktskadade väggar i förråden	2020-2021	
Påbörjat arbete med byte av fönstersmyg samt renovering av angripna fönster	2020-2021	
Beskärning av träd och buskar	2020-2021	
Byte av FTX	2020-2021	2 st
Byte av LVA	2020-2021	6 st
Byte av VVB	2020-2021	1 st
SBA – Kontroll brandskydd	2021	
Byte av pannor	2020	10 st
Byte av LVA	2020	9 st
Montering moloker 2019		
Byte av armaturer belysning	2019	
Renovering balkonger	2019	
Spolning Masab	2019	
Byte av LVA	2019	12 st
Byte varmvattenberedare	2019	2 st
Byte av FTX	2019	4 st
Byte av frånluftsvärmepump	2019	2st
Fasadmålning	2018	
Byte av LVA	2018	8 st
Byte varmvattenberedare	2018	2 st
Byte av FTX	2018	3 st
Byte frånluftsvärmepump	2018	4 st
Byte dåligt virke	2018	Skolrådsvägen
Målning av garage	2016 - 2017	Skv, Mbv, Lrv
Fasadmålning etapp 4	2016	Skolrådsvägen 70-94
Utbyte och förstärkning av hängrännor på fasader	2016	Skolrådsvägen 70-94
Byte av FTX	2016 - 2017	3 st
Byte av LVA	2016 - 2017	3 st
Byte frånluftsvärmepump	2016 - 2017	2 st
Byte av FTX	2015 - 2016	6 st
Byte frånluftsvärmepump	2015 - 2016	1 st
Byte av LVA	2015 - 2016	7 st
Byte av VVB	2015 - 2016	1 st
Fasadmålning	2014	Lärrinnevägen

Översyn av aggregat och rensning av frånluftskanaler	2014	Etapp 2
Utbyte och förstärkning av hängrännor på fasader	2014 - 2015	Etapp 2
Byte av Flexit aggregat i tvåor	2014 - 2015	2st
Byte frånluftsvärmepump i treor och femmor	2014 - 2015	2 st

Planerat underhåll

År

Fortsatt renovering av fönstersmygar.	2023/2024
Utbyte av stödmurar till L-stöd Etapp 1&2.	2023/2024
Renovering/uppfräschning av föreningslokalen "Ettan".	2023/2024
Ny fasadbelysning på garagelängorna.	2023/2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Lägenhetsförteckning	Bostadsförvaltning Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Bostadsförvaltning Sverige AB

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1589 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 22/23 har styrelsen hanterat och åtgärdat 41 st jourärenden.

Vi har under året haft stora problem med tillgång och leverans av frånluftvärmepumpar vilket fått till följd att vi inte kunnat byta ut trasiga enheter. Detta tillsammans med att vår fleråriga serviceleverantör för värme och ventilation avsåg sig uppdraget under våren gjorde att det skapades olyckligt långa ledtider. Styrelsen har arbetat med att hitta ny serviceleverantör kring värme och ventilation med avsikt att skriva avtal med. Vi har under tiden har vi kunnat lösa de mest akuta ärendena i den uppkomna back-logen med en tillfällig samarbetspartner under sommaren 2023. I september har ett avtal slutits med en ny leverantör.

Två städdagar har genomförts under verksamhetsåret. Under städdagarna har det funnits containrar för grovsopor uppställda där medlemmarna har kunnat kastat grovsopor samt löv och grenar. Det har varit en bra medverkan av medlemmarna och där vi äntligen kunde återgå till den gemensamma lunchen som avslutning.

Mårtensbergsbladet har utkommit med fyra nummer under verksamhetsåret. Löpande så fyller styrelsen på med information på vår hemsida www.martensberg.se som är vår största medlemskanal mot våra medlemmar och externa besökare.

Beslut om en 5% avgiftshöjning har tagits i syfte att möta framtida underhållsbehov och det stigande räntorna på föreningen lån. Avgiftshöjningen träder i kraft från och med Q4 2023.

Beslut om att även höja parkering-och garageplats med 50 kr per månad. Hyreshöjningen träder i kraft från och med Q4 2023

Projekteringen och byte av stödmurar i området har påbörjats och arbetet kommer att starta oktober/november 2023 etapp 1.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103 st

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2207-2306	2107-2206	2007-2106	1907-2006
Nettoomsättning	5 623	5 620	5 616	5 596
Resultat efter finansiella poster	503	596	844	189
Soliditet %	19	18	17	16
Avgift/m2 bostadsyta	805	805	805	805
Lån/m2 bostadsyta	6 782	6 804	6 827	6 848

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 154 990	2 747 925	1 524 523	596 100	10 023 538
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			596 100	-596 100	0
Förändring av underhållsfond		-66 456	66 456		0
Årets resultat				502 536	502 536
Belopp vid årets utgång	5 154 990	2 681 469	2 187 079	502 536	10 526 074

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 187 079
Årets resultat	502 536
<i>Summa</i>	<i>2 689 615</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 525 150
Uttag ur underhållsfond	-822 216
Balanseras i ny räkning	1 986 681
<i>Summa</i>	<i>2 689 615</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 623 314	5 619 828
Övriga rörelseintäkter		72 400	640
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 695 714	5 620 468
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6	-2 655 882	-3 119 050
Övriga externa kostnader	7	-165 969	-149 751
Personalkostnader	8	-291 253	-285 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 074 840	-1 052 385
Summa rörelsekostnader		-4 187 944	-4 606 559
Rörelseresultat		1 507 770	1 013 909
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		477	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 005 711	-417 809
Summa finansiella poster		-1 005 234	-417 809
Resultat efter finansiella poster		502 536	596 100
Resultat före skatt		502 536	596 100
Årets resultat		502 536	596 100

BALANSRÄKNING

1

2023-06-30 2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	46 995 457	48 045 024
Maskiner och inventarier	11	885 724	12 668
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>47 881 181</i>	<i>48 057 692</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>

Summa anläggningstillgångar		47 881 681	48 058 192
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	13	181 822	264 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	98 726	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>280 548</i>	<i>264 814</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		7 083 635	7 164 690
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 083 635</i>	<i>7 164 690</i>

Summa omsättningstillgångar		7 364 183	7 429 504
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		55 245 864	55 487 696
-------------------------	--	-------------------	-------------------

		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 154 990	5 154 990
Fond för yttre underhåll	15	2 681 469	2 747 925
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 836 459	7 902 915
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 187 079	1 524 523
Årets resultat		502 536	596 100
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 689 615	2 120 623
Summa eget kapital		10 526 074	10 023 538
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	29 900 000	0
Summa långfristiga skulder		29 900 000	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	16	14 112 500	44 150 000
Leverantörsskulder		6 872	179 732
Skatteskulder		125 531	120 001
Övriga skulder		75 435	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	499 452	1 014 425
Summa kortfristiga skulder		14 819 790	45 464 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 245 864	55 487 696

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 507 770	1 013 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 074 840	1 052 385
Erhållen ränta	477	-
Erlagd ränta	-1 005 711	-417 809
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 577 376</i>	<i>1 648 485</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	-15 734	-40 007
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-606 868	196 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	954 774	1 805 235
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-898 329	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-898 329	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-137 500	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-137 500	-150 000
Årets kassaflöde	-81 055	1 655 235
Likvida medel vid årets början	7 164 690	5 509 455
Likvida medel vid årets slut	7 083 635	7 164 690

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets planerliga underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
<i>Byggnader och mark</i>	
Byggnader	80
Fastighetsförbättringar	15
Markanläggningar	15
<i>Maskiner och inventarier</i>	
Inventarier	10
Installationer	10
Maskiner	10

Not 2	Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
	Årsavgifter	5 226 264	5 226 263
	Hyror parkering/garage	372 743	365 266
	Överlåtelseavgifter	5 147	13 108
	Pantsättningsavgifter	7 247	14 308
	Påminnelseavgifter	1 200	720
	Extranyckel	160	160
	El, laddboxar	10 551	–
	Öresutjämning	2	3
		5 623 314	5 619 828

Not 3	Fastighet och entreprenadkostnader	2022/2023	2021/2022
	Inköp av material och varor	15 800	8 487
		15 800	8 487
Not 4	Reparationer och underhåll	2022/2023	2021/2022
	Bostäder	12 080	10 830
	Gemensamma utrymmen	22 891	–
	Lås	1 639	1 588
	Installationer	56 110	113 088
	Vattenskada	182 092	82 165
	Huskropp utvändigt	–	4 688
	Markytor, utemiljö	47 119	48 868
	Städdag	21 000	8 312
	Övrigt	–	19 996
		342 931	289 535
Not 5	Taxebundna och övriga kostnader	2022/2023	2021/2022
	El	171 927	113 656
	Vatten	393 575	408 330
	Sophämtning	230 481	197 286
	Fastighetsförsäkring	218 180	188 950
	Kabel-TV	41 200	37 992
	Telefon	9 250	7 336
	Bredband	116 143	114 907
	Pant- och överlåtelseavgifter	12 274	30 534
	Fastighetsskatt	124 823	120 001
	Snöröjning	157 081	85 580
		1 474 934	1 304 572
Not 6	Planenligt underhåll	2022/2023	2021/2022
	Byggnad/fastighetsförbättringar	–	992 231
	Installationer	187 288	–
	Värmeanläggning	46 762	524 225
	Ventilation	206 613	–
	Huskropp utvändigt	207 465	–
	Markytor, utemiljö	174 088	–
		822 216	1 516 456

Not 7	Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
	Revisionsarvode	21 875	21 475
	Övriga förvaltningskostnader	27 888	18 507
	Redovisningstjänster	99 021	90 555
	Konsultarvode	1 644	7 235
	Bankkostnader	8 430	4 969
	Medlems- och föreningsavgifter	7 110	7 010
		165 968	149 751

Not 8	Personalkostnader	2022/2023	2021/2022
	Styrelsearvode	106 099	100 591
	Jourarvode	95 000	97 555
	Internrevisor	5 000	5 000
	Övriga arvoden	16 000	14 000
	Sociala kostnader	69 154	68 227
		291 253	285 373

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 9	Avskrivningar	2022/2023	2021/2022
	Byggnad	998 412	998 412
	Förbättringar	11 596	11 597
	Maskiner	2 815	2 815
	Markanläggningar	39 559	39 561
	Installationer	22 458	–
		1 074 840	1 052 385

Not 10	Byggnader och mark	2023-06-30	2022-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	63 200 868	63 200 868
	Utgående anskaffningsvärden	63 200 868	63 200 868
	Ingående avskrivningar	-15 155 844	-14 106 274
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 049 567	-1 049 570
	Utgående avskrivningar	-16 205 411	-15 155 844
	Redovisat värde	46 995 457	48 045 024

Taxeringsvärde byggnad: 64 000 000

Taxeringsvärde mark: 17 800 000

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2023-06-30	2022-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	132 818	132 818
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	898 329	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 031 147	132 818
	Ingående avskrivningar	-120 150	-117 335
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-25 273	-2 815
	Utgående avskrivningar	-145 423	-120 150
	Redovisat värde	885 724	12 668
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-06-30	2022-06-30
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500
Not 13	Övriga fordringar	2023-06-30	2022-06-30
	Skattekonto	47	83 039
	Skattefordran	181 775	181 775
		181 822	264 814
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-06-30	2022-06-30
	Förutbetalda arvoden inkl sociala avgifter	98 726	–
		98 726	–
Not 15	Fond för yttre underhåll	2023-06-30	2022-06-30
	Belopp vid årets ingång	2 747 925	2 413 450
	Reservering enligt stadgar	1 450 000	1 450 000
	lanspråkstagande enligt stämmobeslut	-1 516 456	-1 115 525
		2 681 469	2 747 925

Not 16	Skulder som avser flera poster	2023-06-30	2022-06-30
<i>Långfristiga skulder</i>			
	Handelsbanken 4,18% Bundet tom 2023-09-01	14 112 500	14 250 000
	Handelsbanken 3,72% Bundet tom 2025-12-01	15 000 000	15 000 000
	Handelsbanken 3,78% Bundet tom 2024-12-01	14 900 000	14 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	Kortfristig del som förväntas omförhandlas under året	-14 112 500	-44 150 000
Not 17	Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
	Fastighetsinteckningar	58 427 000	58 427 000
	Summa ställda säkerheter	58 427 000	58 427 000
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-06-30	2022-06-30
	Förutbetalda avgifter och hyror	445 703	435 982
	Upplupen ränta	53 749	17 193
	Upplupna kostnader	–	514 452
	Arvoden	–	35 610
	Sociala avgifter	–	11 188
		499 452	1 014 425

UNDERSKRIFTER

Vendelsö

Marcus Fagerlund

Denny Kosgård

Agnieszka Jablonska

Linda Viberg

Marcus Lönnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisorLinda Brandt
Intern revisor