



# Årsredovisning 2022

## Bostadsrättsföreningen

### Märtas Berså

Org nr 769635-4336



# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Märta Berså, med säte i Sollentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Märta Berså i Sollentuna kommun bildades den 11 september 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 6 oktober 2017.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 juni 2022

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sollentuna Tårpilen 11 i Sollentuna kommun.

Föreningen består av ett flerbostadshus med totalt 104 bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala boarean (BOA) är ca 6 865 kvm och lokalarean (LOA) ca 132 kvm. Föreningen har 48 bilplatser (varav två bilpoolsplatser) i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

13 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 4 mars 2021. Garantibesiktning som ska göras inom 2 år från godkänd entreprenad har verkställts.

#### Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Märta Berså med fastighet Tårpilen 11 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Förening har avtal med Alova Fastighetsteknik gällande teknisk förvaltning.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning avseende ett dagvattenmagasin samt gångväg. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är fastställd till 63/100-delar. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Frisör	ja	49	2023-10-31
Butik/servering	ja	50	2025-12-31
Laserklinik	ja	33	2024-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning lokaler.

### Styrelse

Styrelsen har efter extrastämma den 2 november 2021 fram till ordinarie stämma den 18 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Märta Melcher Lars-Erik Holm Mats Moëll Esbjörn Melin Nader Ghannad
Suppleanter	Felix Ståhl Carin Wiking Annelie Evin

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Esbjörn Melin Mats Moëll Annelie Evin Carina Wiking Lars Ilrot
Suppleanter	Felix Ståhl Märta Melcher Lars Sjöstrand

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (9) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid extrastämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Gunnel Knutsson Anne Karsten
----------------	---------------------------------

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Nils Knutsson	Internrevisor ordinarie
Monica Eklund	Internrevisor suppleant

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsen skall vara tre prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 14 februari 2020.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsens arbetsordning, organisation och arbetsfördelning har utvecklats. Arbetet i styrelsen har fungerat bra.

Alla avtal med entreprenörer har gått igenom och följs nu upp regelbundet i styrelsen.

Vi har kompletterat med elbilsaddare så att i princip alla platser har tillgång till laddning. Kompletteringen gjordes med stöd av Naturvårdsverket som stod för hälften av kostnaderna.

Trivseregler har setts över och uppdaterats.

Övernattningslägenheten har efterfrågats i ökad omfattning med ca 100 övernattningar under året. Styrelsen har inga planer på att avyttra den.

En ny entreprenör har anlåtts för utemiljön. Styrelsen satsar på att hålla en hög standard i "bersån" som är lite av ett varumärke för vårt boende.

Vi har sökt samarbete med andra näraliggande bostadsrättsföreningar och fått en del tips och råd den vägen. Vi behöver inte för egen del uppfinna det hjul som redan andra har gjort.

Med grannföreningen Tårpilen 12 har vi ett visst samarbete, bl.a. när det gäller snöröjning.

Två fastighetslån förföll under året och de har omsatts i Stadshypotek. Vi har alla våra lån i Stadshypotek och bedömer att det har ett värde att ha en upparbetad och stabil kontakt med en bank, särskilt i dessa turbulenta tider.

Styrelsen har en hög ambition avseende information till medlemmarna. Hemsidan har vi fått erkännande för av bl.a. mäklare. Och Bulletinen som under året kommit ut med fyra nummer är en både snygg och innehållsrik publikation.

Poolen för bilar fyller såvitt styrelsen bedömer ett mycket begränsat behov för oss boende. Bilarna hyrs i huvudsak av externa nyttjare. Vi har försökt avveckla avtalet i förtid men det har inte motparten accepterat.

En höstfest anordnades i oktober. Den föll väl ut och ambitionen är att fortsätta med sådana aktiviteter. Vi har alla allt att vinna på att utveckla gemenskap och delaktighet mellan oss boende.

En hjärtstartare har köpts och installerats.

Inbrotten har medfört en hel del arbete. Kontakt har tagits med polisen, försäkringsbolag, bevakningsföretag och tillverkare av brytskydd. I början av 2023 har mycket kraftiga brytskydd monterats på entré- och källardörrar.

#### Styrelsens slutord

Ett händelserikt år ligger bakom oss. Styrelsen har under året varit sysselsatt med att ta över fastigheten från Bonava med de utmaningar som funnits i samband med det. Exempelvis har alla leverantörsavtal skrivits om med korrekt part, omförhandlat villkoren mm. Styrelsen räknar med att 2023 kommer att innebära ett lugnare år med fokus mer på löpande förvaltning.

År 2022 slutade med oro avseende räntor, el-priser och inflation och det är något som fortsätter även under 2023. Trots att vi är en ny Brf så känner vi att vi har en stabil ekonomi och att vi kan möta de räntehöjningar och el-priser som kommer framgent. Fastigheten är miljömärkt vilket ska innebära energieffektivt boende.

Vi har höjt avgiften men boende måste vara beredda på att det kan behöva göras ytterligare höjningar på grund av ränteläget. Vår förening och fastighet är attraktiva och vi har alla möjligheter även fortsättningsvis vara det. Det kräver ett visst engagemang från oss som bor där i form av möten, intresse och därigenom även skapa ett mer tryggt boende för oss alla. Detta är också var och ens ansvar att engagera sig i föreningen.

Styrelsen ser med tillförsikt framtiden an vad gäller boendet i Märtas Berså.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avgifter och övriga intäkter	6 357 357	5 107 873
<u>Kostnader exkl avskrivningar</u>	<u>-4 510 209</u>	<u>-2 809 183</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 847 148	2 298 690
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	1 552 014	-1 372 582
Inbetalningar av medlemsinsatser	0	172 215 000
Investeringar	-147 073	-177 720 000
Upptagande av lån	0	101 400 000
Årets amorteringar	-800 000	0
Förändring byggnadskreditiv	<u>0</u>	<u>-102 260 767</u>
Förändring likvida medel	2 452 089	-5 439 659
Likvida medel vid årets början	777 360	6 217 019
Likvida medel vid årets slut	3 229 449	777 360

### Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	149	119
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	28	45
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-19</u>	<u>-15</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	158	149

Under året har 14 (27) bostadsrätter överlåtit.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	6 357	4 457
Resultat efter finansiella poster	-1 550	-878
Resultat exkl avskrivningar	1 847	1 648
Soliditet (%)	79,2	79,3
Fastighetslån/kvm, kr	14 654	14 771
Årsavgifter/kvm, kr	664	664

År 2021 speglar perioden april tom december.

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

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

Resultat exkl. avskrivningar:

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	274 752 486	117 747 514	16 110	0	-878 215	391 637 895
Disposition av föregående års resultat:			157 500	-1 035 715	878 215	0
Årets resultat					-1 550 252	-1 550 252
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>274 752 486</b>	<b>117 747 514</b>	<b>173 610</b>	<b>-1 035 715</b>	<b>-1 550 252</b>	<b>390 087 643</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 035 715
årets förlust	-1 550 252
	<b>-2 585 967</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	712 350
i ny räkning överföres	-3 298 317
	<b>-2 585 967</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 357 357	4 456 969
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 357 357</b>	<b>4 456 969</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 056 529	-1 859 902
Övriga externa kostnader	4	-331 311	-176 282
Personalkostnader	5	-161 476	-93 400
Avskrivningar		-3 397 400	-2 526 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 946 716</b>	<b>-4 655 584</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-589 359</b>	<b>-198 615</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		438	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-961 331	-679 600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-960 893</b>	<b>-679 600</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 550 252</b>	<b>-878 215</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 550 252</b>	<b>-878 215</b>

Resultaträkningen år 2021 speglar perioden efter avräkningsdagen, 1 april till den 31 december.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	488 556 000	491 924 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	117 673	0
Pågående nyanläggningar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>488 673 673</b>	<b>491 924 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>488 673 673</b>	<b>491 924 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 517	56 976
Fordringar hos entreprenör		0	132 159
Övriga fordringar	9	3 394 771	1 878 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	195 021	118 940
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 656 309</b>	<b>2 186 745</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 656 309</b>	<b>2 186 745</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>492 329 982</b>	<b>494 110 745</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		392 500 000	392 500 000
Fond för yttre underhåll		173 610	16 110
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>392 673 610</b>	<b>392 516 110</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 035 715	0
Årets resultat		-1 550 252	-878 215
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 585 967</b>	<b>-878 215</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>390 087 643</b>	<b>391 637 895</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	65 487 500	85 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 487 500</b>	<b>85 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	35 112 500	15 800 000
Leverantörsskulder		230 737	86 187
Skatteskulder		155 170	70 660
Övriga skulder	12	238 423	156 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 018 009	759 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 754 839</b>	<b>16 872 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>492 329 982</b>	<b>494 110 745</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 558 260	3 418 700
Hyror lokaler	434 268	316 800
Garage	826 550	621 000
Fastighetsskatt	26 630	16 527
El	373 161	56 003
Vatten	103 447	18 364
Fettavskiljare	964	161
Gästlägenhet	25 200	6 000
Avgift andrahandsupplåtelse	5 163	3 173
Betalningspåminnelse	1 200	0
Övriga intäkter	2 514	241
	<b>6 357 357</b>	<b>4 456 969</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	334 918	247 461
Trädgårdsskötsel	122 113	0
Städkostnader	12 604	0
Snöröjning/sandning	37 729	11 482
Serviceavtal	8 924	21 418
Hisservice/besiktning	68 767	32 333
Besiktningsskostnader	7 299	0
Trivselåtgärder	9 042	0
Reparationer	64 090	126 289
Planerat underhåll	9 670	9 500
Fastighetsel	950 302	458 972
Uppvärmning	423 932	270 674
Vatten och avlopp	251 596	156 986
Avfallshantering	322 467	235 326
Försäkring	60 010	35 573
Försäkringsskador	0	21 196
Lokal	2 500	0
Bredband	297 651	220 732
Förbrukningsinventarier	46 812	1 418
Förbrukningsmaterial	26 103	10 542
	<b>3 056 529</b>	<b>1 859 902</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	84 510	52 995
Telefoni	4 255	0
Trycksaker	921	2 246
Hemsida	770	1 492
Bygglovsavgifter	0	6 890
Porto	155	0
Föreningsgemensamma kostnader	22 060	23 488
Årsredovisning tryck	11 608	0
Revisionsarvode	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	118 461	62 475
Medlems-/föreningsavgifter	7 940	0
Mätdata	39 100	23 139
Porttelefoner	0	1 719
Miljö och hälsoskyddstillsyn	12 138	0
Övriga poster	9 393	1 838
	<b>331 311</b>	<b>176 282</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	124 192	71 400
Sociala avgifter	37 284	22 000
	<b>161 476</b>	<b>93 400</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 784 000	0
Omklassificeringar	0	337 893 849
Investeringsmoms	0	-1 109 849
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>336 784 000</b>	<b>336 784 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 526 000	0
Årets avskrivningar	-3 368 000	-2 526 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 894 000</b>	<b>-2 526 000</b>
Ingående värde mark	157 666 000	0
Omklassificeringar	0	157 666 000
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>157 666 000</b>	<b>157 666 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>488 556 000</b>	<b>491 924 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	188 200 000	128 800 000
Taxeringsvärden mark	49 251 000	46 266 000
	<b>237 451 000</b>	<b>175 066 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	147 073	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 073</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-29 400	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 400</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 673</b>	<b>0</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	316 730 000
Årets aktiveringar	0	178 829 849
Omklassificeringar	0	-495 559 849
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	147 760	1 085 655
Avräkningskonto förvaltare	3 229 449	777 360
Försäkringsfordringar	0	8 655
Gemensamhetsanläggning	7 000	7 000
Leverantör snöröjning	10 562	0
	<b>3 394 771</b>	<b>1 878 670</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	21 329	20 800
Fastighetsförsäkring	22 109	15 791
Medlemskap branschorganisation	8 050	7 940
Bredband	80 486	74 409
Serviceavtal dörrautomatiker	12 494	0
Hissar	50 553	0
	<b>195 021</b>	<b>118 940</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,23	2023-03-30	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	0,81	2023-03-30	19 562 500	19 812 500
Handelsbanken	0,88	2024-03-30	29 562 500	29 812 500
Handelsbanken	1,02	2025-03-30	36 475 000	36 775 000
			<b>100 600 000</b>	<b>101 400 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-35 112 500	-15 800 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 34 562 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 800 000 kr, varav 250 000 kr ingår i lån som förfaller.

### Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner lokaler	211 800	131 800
Momsavräkning	26 623	24 839
	<b>238 423</b>	<b>156 639</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	112 192	35 400
Sociala avgifter	40 039	14 508
Revisionsarvode	14 395	0
Fastighetsskötsel	0	1 138
Snöröjning/sandning	3 488	2 850
El	171 157	131 185
Värme	71 920	72 903
Vatten och avlopp	22 649	19 806
Avfallshantering	11 383	13 085
Reparationer	27 581	0
Förutbetalda avgifter och hyror	543 205	468 489
	<b>1 018 009</b>	<b>759 364</b>



**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	102 000 000	102 000 000
	<b>102 000 000</b>	<b>102 000 000</b>

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Esbjörn Melin  
Ordförande

Mats Moëll

Annelie Evin

Carina Wiking

Lars Ilrot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Nils Knutsson  
Föreningsvald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Märtas\_Berså.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-21 15:13:50

Dokumentet är undertecknat av:

 Lars-Eric Ilrot (19410712XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 12:11:32
 Nils Christer Knutsson (19440407XXXX) Föreningsrevisor	2023-04-20 10:25:44
 MATS MOËLL (19621016XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-19 18:44:03
 Annelie Evin (19650716XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-19 11:20:41
 Carina Wiking (19691204XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-20 18:52:29
 ESBJÖRN MELIN (19440323XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-19 10:43:14
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-04-21 15:13:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Märtas\_Berså.pdf (1158071 byte)

47B829951CE74984C55F9F281D1407294C61774456E136ACFE4C7884AD5F3AB243A0B1CE6A52EB16804F  
A0DC9734D7199CA982E09A42EFB8C8640E5AFDC02517

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Märtas Berså, org.nr 769635–4336

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Märtas Berså för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Den icke-kvalificerade revisorns ansvar**

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Märta Berså för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Nils Knutsson  
Icke-kvalificerad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2023-04-21 14:15:41 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**BRF MÄRTAS BERSÅ** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2023-04-24 10:27:28 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Christer Knutsson

Datum

Nils Knutsson

Leveranskanal: E-post