



# Årsredovisning 2023



**BRF Märtas Berså**

**Org nr 769635-4336**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# 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.

---



# Årsredovisning 2023



## Brf Märtas Berså

Org nr 769635-4336

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# 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 Brf Märta Berså, med säte i Sollentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkte bostadsrättsförening. 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 29 juni 2023

#### 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. Marken innehas med äganderätt.

#### 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 Trygg-Hansa 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, drift och skötsel.

### 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	2027-10-31
Butik/servering	ja	50	2025-12-31
Laserklinik	ja	33	2027-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning lokaler.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anne Jörgensen Karsten Annelie Evin Carina Wiking Lars-Eric Ilrot Rawand Nabaz Taha
Suppleanter	Felix Ståhl Barbro Olofsson Gunnel Knutsson

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

### Valberedning

Vid extrastämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Esbjörn Melin Lars Sjöstrand
-----------------	---------------------------------

### Revisorer

BoRevision AB med Joakim Häll 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 skäligt 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.

### Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

### 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*

Nytt omförhandlat lån 2023-03-30 19,312 mkr till en ränta på 3,84 % och ett rörlig 3 månaders lån omförhandlat 2023-03-30 till rörlig ränta 4,63 % i dagsläget.

Vi har gjort en investering i en av lokalyresgästernas lokal med luftvärmepump och har av den anledning då förlängt hyresavtalet med ytterligare 1 år.

Vi har bytt revisor till Joakim Häll på Borevision joakim.hall@borevision.se 0709-117 105.

Vi har haft problem med inbrott och har av den anledningen varit tvungen att förstärka inbrottskyddet i förråden, portar, garageporten m m.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	157	148
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14	28
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-14</u>	<u>-19</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	157	157

Under året har 10 (14) bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	7 130	6 357	4 457
Resultat efter finansiella poster	-1 426	-1 550	-878
Resultat exkl avskrivningar	1 998	1 847	1 648
Soliditet (%)	79,3	79,2	79,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	776	733	509
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 823	11 918	12 013
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 538	14 654	14 771
Sparande per kvm (kr/kvm)	256	220	196
Räntekänslighet (%)	18,7	20,0	29,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	155	193	105
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,7	79,2	78,4

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.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.



Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.  
En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Upplysning om förlust**

Föreningens underskott beror på ökade räntekostnader och höga avskrivningskostnader i bokslutet per 2023-12-31. Föreningens balanserade underskott beror på höga avskrivningskostnader och reparations- och underhållskostnader som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga och påverka resultatet negativt. Styrelsen bevakar bevakar löpande det ekonomiska läget och tar till åtgärd om det ekonomiska läget förändras. Föreningen har genomfört en höjning av avgiften inför 2024 på 25% för att finansiera verksamheten.

**Förändringar i 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	173 610	-1 035 715	-1 550 252	<b>390 087 643</b>
Disposition av föregående års resultat:			712 350	-2 262 602	1 550 252	<b>0</b>
Årets resultat					-1 426 244	<b>-1 426 244</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>274 752 486</b>	<b>117 747 514</b>	<b>885 960</b>	<b>-3 298 317</b>	<b>-1 426 244</b>	<b>388 661 399</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 298 316
årets förlust	-1 426 244
	<b>-4 724 560</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	712 350
ianspråkta av fond för yttre underhåll	-160 044
i ny räkning överföres	-5 276 866
	<b>-4 724 560</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 130 419	6 357 357
Övriga rörelseintäkter		-1	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 130 418</b>	<b>6 357 357</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 978 238	-3 056 529
Övriga externa kostnader	4	-338 431	-331 311
Personalkostnader	5	-136 963	-161 476
Avskrivningar		-3 423 815	-3 397 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 877 447</b>	<b>-6 946 716</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>252 971</b>	<b>-589 359</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 996	438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 685 211	-961 331
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 679 215</b>	<b>-960 893</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 426 244</b>	<b>-1 550 252</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 426 244</b>	<b>-1 550 252</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	485 425 741	488 556 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	88 273	117 673
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>485 514 014</b>	<b>488 673 673</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>485 514 014</b>	<b>488 673 673</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		148 513	66 517
Övriga fordringar	8	2 765 633	3 394 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	186 327	195 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 100 473</b>	<b>3 656 309</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 500 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 600 473</b>	<b>3 656 309</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>490 114 487</b>	<b>492 329 982</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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		885 960	173 610
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>393 385 960</b>	<b>392 673 610</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 298 316	-1 035 715
Årets resultat		-1 426 244	-1 550 252
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 724 560</b>	<b>-2 585 967</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>388 661 400</b>	<b>390 087 643</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	54 937 500	65 487 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 937 500</b>	<b>65 487 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	44 862 500	35 112 500
Leverantörsskulder		232 494	230 737
Skatteskulder		169 020	155 170
Övriga skulder	11	271 429	238 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	980 144	1 018 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 515 587</b>	<b>36 754 839</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>490 114 487</b>	<b>492 329 982</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 426 243	-1 550 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 423 815	3 397 400
Förändring skatteskuld/fordran	13 850	84 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 011 422</b>	<b>1 931 658</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-184 118	982 525
Förändring av kortfristiga skulder	-3 101	484 978
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 824 203</b>	<b>3 399 161</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-264 156	-147 073
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-264 156</b>	<b>-147 073</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-800 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>760 047</b>	<b>2 452 088</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 229 448	777 359
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>3 989 495</b>	<b>3 229 447</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter*	4 786 263	4 558 260
Hyror lokaler	481 403	434 268
Garage	828 500	826 550
Fastighetsskatt	26 629	26 630
El	367 232	373 161
Vatten	176 030	103 447
Fettavskiljare	1 935	964
Gästlägenhet	54 700	25 200
Avgift andrahandsupplåtelse	12 384	5 163
Betalningspåminnelse	660	1 200
Övriga intäkter	413	2 514
Elprisstöd	199 118	0
Försäkringsersättningar	63 778	0
Övriga fakturerade kostnader	131 374	0
	<b>7 130 419</b>	<b>6 357 357</b>

\* I årsavgiften ingår värme och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	297 770	334 918
Trädgårdsskötsel	141 165	122 113
Städkostnader	24 159	12 604
Snöröjning/sandning	48 205	37 729
Serviceavtal	35 766	8 924
Hisservice/besiktning	60 362	68 767
Portar	3 613	0
Besiktningkostnader	0	7 299
Trivselåtgärder	9 593	9 042
Reparationer	148 935	64 090
Hissreparationer	10 941	0
Planerat underhåll	160 044	9 670
Fastighetsel	621 867	950 302
Uppvärmning	452 502	423 932
Vatten och avlopp	230 913	251 596
Avfallshantering	313 386	322 467
Försäkring	72 521	60 010
Lokal	0	2 500
Bredband	322 045	297 651
Förbrukningsinventarier	2 606	46 812
Förbrukningsmaterial	16 870	26 103
Systematiskt brandskyddsarbete	4 976	0
	<b>2 978 239</b>	<b>3 056 529</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	84 510	84 510
Telefoni	3 686	4 255
Trycksaker	0	921
Hemsida	2 213	770
Porto	64	155
Föreningsgemensamma kostnader	20 345	22 060
Årsredovisning tryck	0	11 608
Revisionsarvode	38 263	20 000
Ekonomisk förvaltning	113 260	118 461
Medlems-/föreningsavgifter	8 050	7 940
Mätdata	35 977	39 100
Miljö och hälsoskyddstillsyn	0	12 138
Medlemsinformation	19 173	4 939
Övriga poster	12 890	4 454
	<b>338 431</b>	<b>331 311</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	115 958	124 192
Sociala avgifter	21 005	37 284
	<b>136 963</b>	<b>161 476</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 784 000	336 784 000
Inköp/ fastighetsförbättringar	264 152	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>337 048 152</b>	<b>336 784 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 894 000	-2 526 000
Årets avskrivningar	-3 394 415	-3 368 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 288 415</b>	<b>-5 894 000</b>
Ingående värde mark	157 666 000	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>485 425 737</b>	<b>488 556 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	188 200 000	188 200 000
Taxeringsvärden mark	49 251 000	49 251 000
	<b>237 451 000</b>	<b>237 451 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 073	0
Inköp	0	147 073
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 073</b>	<b>147 073</b>
Ingående avskrivningar	-29 400	0
Årets avskrivningar	-29 400	-29 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 800</b>	<b>-29 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 273</b>	<b>117 673</b>



### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	269 138	147 760
Avräkningskonto förvaltare	2 489 495	3 229 449
Gemensamhetsanläggning	7 000	7 000
Leverantör snöröjning	0	10 562
	<b>2 765 633</b>	<b>3 394 771</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	5 300	21 329
Fastighetsförsäkring	25 206	22 109
Medlemskap branschorganisation	8 050	8 050
Bredband	83 211	80 486
Serviceavtal dörrautomatiker	12 494	12 494
Hissar	52 066	50 553
	<b>186 327</b>	<b>195 021</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,63	2024-04-02	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	3,84	2026-03-30	19 312 500	19 562 500
Handelsbanken	0,88	2024-03-30	29 312 500	29 562 500
Handelsbanken	1,02	2025-03-30	36 175 000	36 475 000
			<b>99 800 000</b>	<b>100 600 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-44 862 500	-35 112 500

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: 44 862 500 kr

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

Det finns även utrymme för att göra extra amortering genom att använda sparade likvida medel.

### Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner lokaler	211 800	211 800
Momsavräkning	11 593	26 623
Personalskatt och sociala avgifter på arvoden	44 555	0
Avräkning Fastum	3 481	0
	<b>271 429</b>	<b>238 423</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	0	112 192
Sociala avgifter	10 316	40 039
Revisionsarvode	27 000	14 395
Räntekostnader	105 024	0
Snöröjning/sandning	11 360	3 488
El	95 653	171 157
Värme	75 035	71 920
Vatten och avlopp	22 394	22 649
Avfallshantering	10 880	11 383
Reparationer	0	27 581
Förutbetalda avgifter och hyror	622 482	543 205
	<b>980 144</b>	<b>1 018 009</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 25 % per 2024-01-01.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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

Anne Jörgensen Karsten  
Ordförande

Annelie Evin

Carina Wiking

Lars-Eric Ilrot

Rawand Nabaz Taha

Vår revisionsberättelse har lämnats

Joakim Rickard Häll  
Revisor  
BoRevision AB

Nils Knutsson  
Föreningsvald internrevisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_BRF\_Märtas\_Berså.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-13 14:59:39

Dokumentet är undertecknat av:

 Carina Wiking (19691204XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-12 15:41:59
 Nils Christer Knutsson (19440407XXXX) Föreningsrevisor	2024-06-13 12:31:51
 ANNE JÖRGENSEN KARSTEN (19571104XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-12 17:34:54
 Annelie Evin (19650716XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-12 15:03:51
 Joakim Häll (19860522XXXX) Revisor	2024-06-13 14:59:39
 Lars-Eric Ilrot (19410712XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-12 15:03:21
 RAWAND NABAZ TAHA (19920603XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-12 15:01:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_BRF\_Märtas\_Berså.pdf (296359 byte)

2D547E5FC37F71B5DD9EFD29EE35C614F3969E82099CF83541CCD61F8C0F87255A335A8AC02600EF9992  
C02A420291EBAEA309F1043BAAE41E3B3AE97882784E

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Märta Berså, org.nr. 769635-4336

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Märta Berså för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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.

# 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 Brf Märta Berså för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Nils Knutsson  
Av föreningen vald revisor




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum


Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-13 15:01:31

Dokumentet är undertecknat av:

 Joakim Häll (19860522XXXX) Revisor

2024-06-13 15:01:30

 Nils Christer Knutsson (19440407XXXX) Föreningsrevisor

2024-06-13 12:37:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (106503 byte)

0A11A7C6A0FBC605A9725090035BC98BE841EBDDEF38C69ABB3691B543018271A909DE682AF233A87516  
9DAC08D98CB2F2DF1B9C86E17969D7D42ADC0C9F4A53

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

