

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Märstahus 2
Org.nr: 714800-2228



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Märstahus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-09-01 till 2021-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-12-07. Nuvarande stadgar registrerades 2019-12-16.

I resultatet -1 769 tkr ingår avskrivningar med 1 583 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -186 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Valsta 3:25 & 3:26 i Sigtuna kommun. Byggnaderna är uppförda 1971.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	48
2,5 rum och kök	50
3 rum och kök	64
4 rum och kök	6
Total	188

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	93
Antal p-platser	104

Total tomtarea	32 863 m ²
Total bostadsarea	12 745 m ²
Total lokalarea	1 044 m ²

Årets taxeringsvärde	138 180 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	138 180 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Adm.avtal nyckelhantering	Certego
Bredband	Ownit AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Vattenfall Kundservice AB & Jämtkraft AB
Vatten & sophämtning	Sigtuna Vatten & Renhållning
Parkering	Aimo Park
Lokalvård	Inspira AB
Bevakning	Securitas

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 559 tkr och planerat underhåll för 2 238 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent medför att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2021 och visar på ett underhållsbehov på 38 696 tkr för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning för verksamhetsåret är 1 047 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Demontering badrum och kök i 3 st lägenheter	109 544
Renovering tvättstuga	528 141
Stamspolning	257 813
OVK inkl åtgärder	329 136
Asbestsanering vid fönsterbyte	663 437
Markarbeten och lekplatsåtgärder	278 315
Garagesopning och beläggning	71 470
Fönsterbyte - pågående	0

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kalpna Vesterlund	Ordförande	2023
Maurizio Del Bianco	Sekreterare	2022
Anders Samuelsson	Vice ordförande	2023
Lennart Jönsson	Ledamot	2022
Dan Holmberg	Riksbyggen ledamot	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Karlsson	Suppleant	2022
Johan Borgvall	Suppleant	2022
Rita Ellingsen	Suppleant	2022
Eva Appelkvist	Riksbyggen suppleant	Avgått 2021-04
Maria Hjelm	Riksbyggen suppleant	Efterträdare för Eva - Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2022
Esa Heikkilä	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Esa Heikkilä	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Under bokslutsåret uppmärksammades felbokningar i föregående årsbokslut varför rättningar har gjorts. Detta påverkar ingående balanser för inventarier och verktyg, förutbetalda kostnader och eget kapital. Den totala förändringen innebar en justering på eget kapital om 34 089 kr (tidigare resultat 279 386 kr nytt resultat 313 475 kr). För mer information se Förändringar i eget kapital samt hänvisningar i noter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 248 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 248 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 854 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Vid årets slut var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	11 593	11 278	10 962	10 648	10 339
Resultat efter finansiella poster	-1 769	279	1 196	1 103	573
Balansomslutning	57 141	40 809	40 934	41 467	41 097
Soliditet %	5	11	11	8	6
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	191	233	230	150	92
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	389	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	854	832	808	784	762
Lån, kr/m ²	3 711	2 681	2 758	2 836	2 907

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 593 206	11 279 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 286	213 749
Summa rörelseintäkter		11 720 492	11 493 315
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 852 526	-6 879 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 983 928	-2 049 245
Personalkostnader	Not 6	-246 456	-154 445
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 583 276	-1 575 744
Summa rörelsekostnader		-12 666 187	-10 658 479
Rörelseresultat		-945 695	834 836
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	912	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	696	6 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-824 978	-561 995
Summa finansiella poster		-823 370	-555 450
Resultat efter finansiella poster		-1 769 065	279 386
Årets resultat		-1 769 065	279 386

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 398 735	33 948 146
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	197 867	246 756
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	8 793 234	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 389 836	34 194 902
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	250	250
Andra långfristiga fordringar	Not 15	9 500	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 750	9 750
Summa anläggningstillgångar		41 399 586	34 204 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	12 905	9 419
Övriga fordringar	Not 17	210 608	198 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	834 504	773 324
Summa kortfristiga fordringar		1 058 017	981 699
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	14 683 394	5 622 592
Summa kassa och bank		14 683 394	5 622 592
Summa omsättningstillgångar		15 741 410	6 604 291
Summa tillgångar		57 140 996	40 808 942

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 085 896	1 085 896
Fond för yttre underhåll		6 109 589	7 300 444
Summa bundet eget kapital		7 195 485	8 386 340
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 476 898	-3 981 229
Årets resultat		-1 769 065	279 386
Summa fritt eget kapital		-4 245 964	-3 701 842
Summa eget kapital		2 949 521	4 684 497
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	45 945 202	33 295 202
Summa långfristiga skulder		45 945 202	33 295 202
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	5 230 000	990 000
Leverantörsskulder	Not 21	1 662 882	622 994
Skatteskulder	Not 22	18 330	12 690
Övriga skulder	Not 23	12 180	23 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 322 881	1 179 886
Summa kortfristiga skulder		8 246 273	2 829 243
Summa eget kapital och skulder		57 140 996	40 808 942

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-120
-Stomme och grund	Linjär	120
-Stomkompletteringar	Linjär	60
-Värme, sanitet	Linjär	60
-Fasad	Linjär	60
-Restposter	Linjär	60
Tillkommande utgifter, fönster	Linjär	30
Tillkommande utgifter, relining	Linjär	25
Tillkommande utgifter, låssystem	Linjär	30
Tillkommande utgifter, ventilation	Linjär	20
Tillkommande utgifter, p-däck	Linjär	75
Markanläggningar	Linjär	8
Inventarier	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 878 126	10 640 796
Hyror, lokaler	10 600	12 800
Hyror, garage	416 210	385 760
Hyror, p-platser	292 800	244 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-2 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 730	-2 190
Summa nettoomsättning	11 593 206	11 279 566

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga avgifter	120	120
Övriga ersättningar (Pant- och överlåtelseavgift)	52 883	47 578
Fakturerade kostnader (inkasso intäkter)	1 980	21 905
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10	1
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	5 000	55 000
Övriga rörelseintäkter (intäkt parkering, påminnelseavg)	35 394	54 533
Försäkringsersättningar	31 898	34 611
Summa övriga rörelseintäkter	127 286	213 749

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Underhåll	-2 237 855	-919 538
Reparationer	-1 558 689	-1 239 551
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-286 092	-280 452
Försäkringspremier	-357 651	-397 885
Kabel- och digital-TV	-691 394	-522 717
Återbäring från Riksbyggen	18 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 297
Serviceavtal	-77 976	-82 419
Obligatoriska besiktningar	-20 072	-55 225
Bevakningskostnader	-11 828	-24 141
Snö- och halkbekämpning	-59 071	-3 125
Statuskontroll	0	-5 569
Förbrukningsinventarier	-60 576	-43 491
Fordons- och maskinkostnader (reparationer och drivmedel)	-50 032	-21 076
Vatten	-592 128	-562 785
Fastighetsel	-330 659	-323 137
Uppvärmning	-2 031 078	-1 821 223
Sophantering och återvinning	-246 484	-212 061
Förvaltningsarvode drift	-258 942	-357 352
Summa driftskostnader	-8 852 526	-6 879 044

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 628 512	-1 626 468
Lokalkostnader	0	-1 650
Hyra inventarier & verktyg	-127 169	-310 995
Resekostnader	-1 255	0
IT-kostnader	-1 826	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-92 783	-16 144
Kreditupplysningar	-200	-4 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 872	-52 325
Representation	-4 316	-2 119
Kontorsmateriel	-8 860	-1 367
Telefon och porto	-6 928	-6 928
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	-30
Konsultarvoden	-15 496	0
Bankkostnader	-1 970	-1 870
Övriga externa kostnader	-20 731	-5 875
Summa övriga externa kostnader	-1 983 928	-2 049 245

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Lön till kollektivanställda	-47 802	-4 284
Styrelsearvoden	-65 000	-50 000
Sammanträdesarvoden	-77 000	-41 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 700	-15 800
Pensionskostnader	0	81
Sociala kostnader	-39 955	-42 942
Summa personalkostnader	-246 456	-154 445

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-391 076	-391 076
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 158 334	-1 158 334
Avskrivning Maskiner och inventarier	-33 866	-26 334
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 583 276	-1 575 744

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Andelsutdelning Riksbyggen	912	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	912	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	-243	270
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	938	6 275
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	696	6 545

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-549 414	-556 362
Övriga räntekostnader	-5 189	-5 633
Övriga finansiella kostnader	-270 375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-824 978	-561 995

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	14 142 747	14 142 747
Mark	1 773 384	1 773 384
Standardförbättring ombyggnader	37 860 765	37 860 765
Anslutningsavgifter	360 499	360 499
	54 137 395	54 137 395
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 137 395	54 137 395
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 010 213	-8 619 137
Anslutningsavgifter	-360 499	-360 499
Standardförbättring ombyggnader	-10 818 537	-9 660 202
	-20 189 249	-18 639 838
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-391 076	-391 077
Årets avskrivning standardförbättring ombyggnader	-1 158 334	-1 158 334
	-1 549 410	-1 549 411
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 738 659	-20 189 249
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 398 735	33 948 146
Varav		
Byggnader	4 741 458	5 132 534
Mark	1 773 384	1 773 384
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättring byggnader	25 883 894	27 042 228
Taxeringsvärden		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	1 180 000	1 180 000
	138 180 000	138 180 000
Totalt taxeringsvärde	138 180 000	138 180 000
<i>varav byggnader</i>	<i>100 180 000</i>	<i>100 180 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	995 028	995 028
Installationer	525 529	525 529
Bilar och andra transportmedel	0	566 406
	1 520 557	2 086 963
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	163 388	0
	163 388	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-2 733	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-2 733	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 681 212	2 086 963
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-926 684	-909 598
Installationer	-525 529	-525 529
Bilar och andra transportmedel*	0	-378 747
	-1 452 213	-1 813 874
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	2 733	0
	2 733	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-33 866	-17 086
Bilar och andra transportmedel	0	-9 247
	-33 866	-26 333
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-957 816	-926 684
Installationer	-525 529	-525 529
Bilar och andra transportmedel	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 483 345	-1 840 207
Restvärde enligt plan vid årets slut	197 867	246 756
Varav		
Inventarier och verktyg	197 867	68 345
Installationer	0	0
Bilar och andra transportmedel	0	178 411

*Ingående balansen för 2021-08-31 avviker mot utgående balans 2020-08-31. Rättelse har skett för en maskin som blev såld under föregående år som inte blev utrangerad under bokslutet 2020-08-31. Effekten om 178 411 kr har rättats mot balanserat resultat. Justeringen visas under Förändringar i eget kapital.

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-08-31	2020-08-31
Fönsterbyten	7 819 374	0
Elarbeten	973 860	0
Vid årets slut	8 793 234	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andelar OK-medlem	250	250
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	250	250

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening	9 500	9 500
Summa andra långfristiga fordringar	9 500	9 500

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 905	9 419
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 905	9 419

Not 17 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	210 608	198 956
Summa övriga fordringar	210 608	198 956

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	111 243	134 141
Förutbetalda driftkostnader	10 963	8 072
Förutbetalt förvaltningsarvode	477 556	476 323
Förutbetald renhållning	21 655	18 840
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 587	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	135 060
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	888
Förutbetalda leasingavgifter*	162 500	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	834 504	773 324

*Ingående balansen för 2021-08-31 avviker mot utgående balans 2020-08-31. Rättelse av första förhöjd leasingavgift. Effekten om 212 500 kr har rättats mot balanserat resultat. Justeringen visas under Förändringar i eget kapital.

Not 19 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	1 192	116
Bankmedel – OK-medlemskontot	5 870	6 113
Transaktionskonto	14 676 331	5 616 363
Summa kassa och bank	14 683 394	5 622 592

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	51 175 202	34 285 202
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 030 000	-990 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 200 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	45 945 202	33 295 202

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,07%	2020-03-02	1 350 000,00	0,00	100 000,00	1 250 000,00
NORDEA	0,85%	2021-04-29	3 462 947,00	-3 312 947,00	150 000,00	0,00
NORDEA	1,27%	2021-09-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2021-11-06	1 050 000,00	0,00	100 000,00	950 000,00
NORDEA	0,92%	2023-05-12	0,00	3 312 947,00	50 000,00	3 262 947,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2025-03-30	1 201 755,00	0,00	20 000,00	1 181 755,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2025-03-30	4 803 000,00	0,00	180 000,00	4 623 000,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2025-12-01	0,00	18 000 000,00	120 000,00	17 880 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 575 000,00	0,00	100 000,00	4 475 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 600 000,00	0,00	100 000,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 890 000,00	0,00	120 000,00	4 770 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	6 352 500,00	0,00	70 000,00	6 282 500,00
Summa			34 285 202,00	18 000 000,00	1 110 000,00	51 175 202,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra tre lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 030 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 21 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	1 662 882	622 994
Summa leverantörsskulder	1 662 882	622 994

Not 22 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	286 092	280 452
Debiterad preliminärskatt	-267 762	-267 762
Summa skatteskulder	18 330	12 690

Not 23 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Mottagna depositioner	12 180	12 180
Clearing	0	11 493
Summa övriga skulder	12 180	23 673

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	3 299	26 193
Upplupna räntekostnader	58 144	37 023
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	82 735	0
Upplupna elkostnader	43 936	5 824
Upplupna vattenavgifter	101 756	102 926
Upplupna värmekostnader	90 756	79 488
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	10 501	45 501
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 077	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	902 677	862 931
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 322 881	1 179 886

Not 25 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckning	52 833 000	39 333 000

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

MÄRSTA 22/12-21

Ort och datum



Kalpana Vesterlund



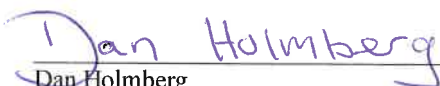
Maurizio Del Bianco



Anders Samuelsson



Lennart Jönsson



Dan Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 januari 2022



Borev – Tomas Ericsson
Auktoriserad revisor



Esa Heikkilä
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus Nr 2, org.nr 714800-2228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus Nr 2 för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31.

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 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksborgen Bostadsrättsförening Märstahus Nr 2 för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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.

Uppsala den 11 januari 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Esa Heikkilä
Lekmannarevisor

Verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2020-09-01 till 2021-08-31

Föreningen

Brf Märstahus 2 är en relativt stor förening med 188 lägenheter och vår förening fortsätter att vara populär.

Styrelsens arbete

Utöver månatliga styrelsemöten har styrelsen handlagt frågor som exempelvis administration, överlåtelse, skrivelser, kontakter med banker, mäklare och hantverkare m.fl. Styrelsen eftersträvar en god tillgänglighet för medlemmarna och de flesta är förvärvsarbetare och hanterar därmed frågor rörande bostadsrättsföreningen på fritiden. Därmed är vi tacksamma för det tålamod som visas när du som enskild medlem inte får direktkontakt. De flesta svaren på frågor finns på hemsidan och därmed får du gärna söka information där i första hand.

Ekonomi

Det har under året inkommit frågor gällande föreningens ekonomi och hur detta hanteras samt synpunkter på avgiftshöjningar som styrelsen justerat årligen. Styrelsen är mån om att förvalta ekonomiska medel på bästa sätt och exempelvis har några av föreningens lån omsatts med bättre räntevillkor. Styrelsen har arbetat hårt de senaste åren i enlighet med underhållsplanen dels för att det ska finnas en viss standard dels för hållbarhet med ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv. Exempelvis inhämtas alltid flera offerter inför arbeten som ska genomföras och ingångna avtal ses över varje år. Vi gör även en kvalitetskontroll när arbeten har utförts för att säkerställa att vi får det vi betalar för. Därtill utför styrelsen själv en del markarbete såsom rensa i rabatter, går skyddsronder och försöker efter bästa förmåga att säkerställa att det är rent och snyggt i och runt om fastigheterna. Under de senaste åren har ett krafttag gjorts för att förhindra och åtgärda vattenskador i badrum som orsakats av bostadsrättsinnehavare som inte tagit ansvar för att hålla ett säkert ytskikt. Detta har medfört att de allra flesta badrum idag är av god standard vilket kan minska reparationskostnaderna på sikt. Styrelsen följer Nils Holgersson-rapporten.

Några händelser under gångna året

- ❖ Utbyte av belysning i trapphusen som påbörjades 2020 har slutförts som ett led i att spara energi och öka tryggheten genom att dessa tänds automatisk via sensorer.
- ❖ Ytterligare utökning av P-platser för föreningens medlemmar
- ❖ Utrönsning av diverse möbler m.m. som sparats på hög
- ❖ Påbörjat det efterlängtade arbetet med att byta fönster och balkongdörrar påbörjats genom Svea Fönster. Detta arbete kommer att fortgå en bit under vårvintern 2022.
- ❖ Vattenskador i badrum har åtgärdats
- ❖ Tvättstuga 8 har renoverats

Planerade arbeten

Under 2022 planeras bland annat att dels slutföra fönster- och balkongdörrar dels att genomföra renovering av tvättstugan på HG 36 samt dränera runt huset HG 36-40 för att minska risken för skador på fastigheten.

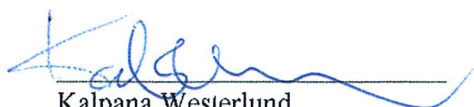
Information på hemsidan

Vilka rättigheter och skyldigheter man har som bostadsrättsinnehavare framgår av föreningens stadgar, bostadsrättslagen och allmänna trivseregler vilket går att läsa om på föreningens hemsida. Många frågor som inkommer via mail/telefon finns det redan svar på

via hemsidan och vi uppmuntrar därför medlemmarna att i första hand söka information där. Därtill går att se när möten är inplanerade och vi uppmuntrar er medlemmar att inkomma med handlingar/synpunkter i god tid inför varje möte för att dessa ska hanteras i tid.

Avslutningsvis

Styrelsen vill härmed tacka för förtroendet det gångna året och hoppas på en fortsatt positiv utveckling av föreningen samt att vi tillsammans fortsätter att göra vår förening så trivsamt som möjligt!



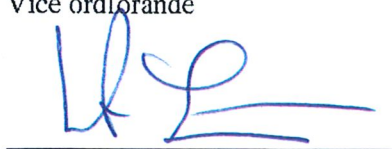
Kalpana Westerlund
Ordförande



Anders Samuelsson
Vice ordförande



Maurizio Del Bianco
Sekreterare



Lennart Jönsson
Ledamot



Ritha Ellingsen
Suppleant



Christer Karlsson
Suppleant



Johan Borgvall
Suppleant

RB BRF Märstahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Märstahus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

