

Årsredovisning

RB BRF Märstahus 2
Org.nr: 714800-2228

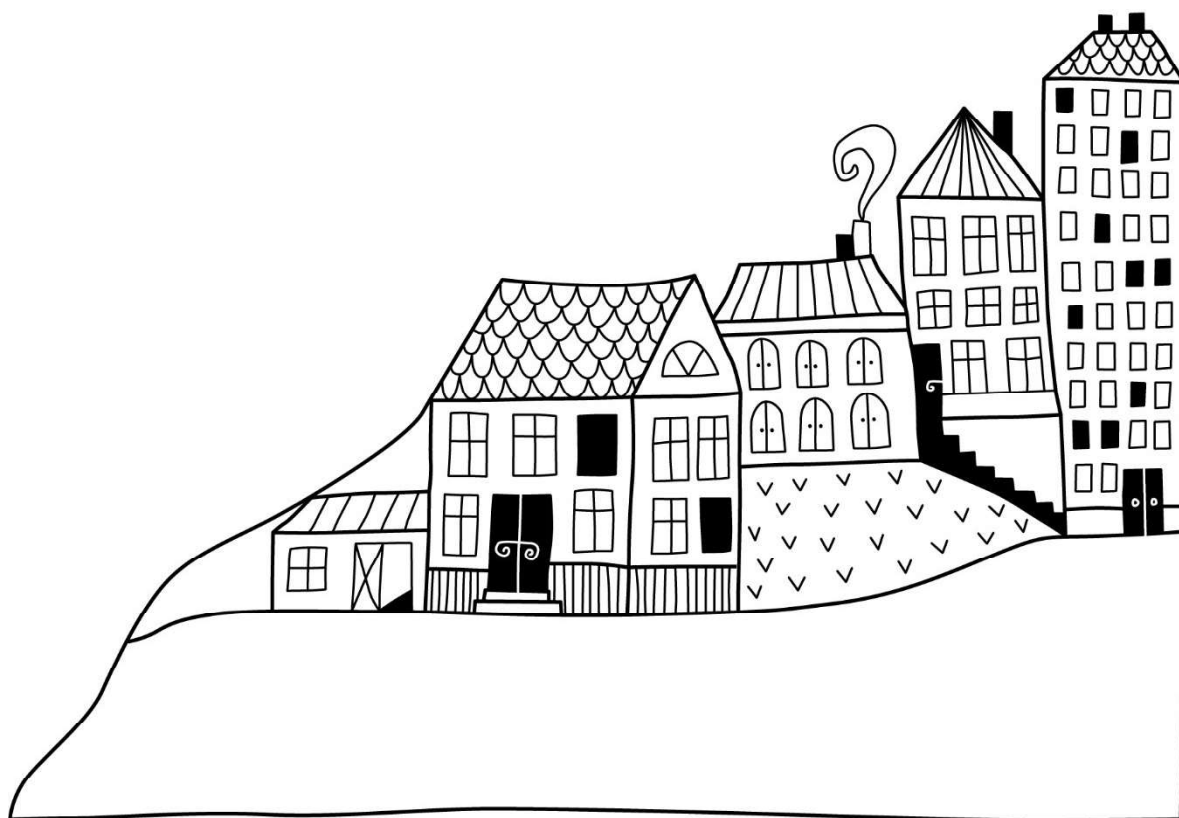
2021-09-01 – 2022-08-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

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

2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 -2 668 tkr ingår avskrivningar med 1 823 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -845 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		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	20	Antal lokaler	4
2 rum och kök	48	Antal garage	93
2,5 rum och kök	50	Antal p-platser	104
3 rum och kök	64		
4 rum och kök	6		
Total	188		

Total tomtarea 32 863 m²

Total bostadsarea* 12 788 m²

Total lokalarea** 1 856 m²

*Bostadsarean har uppdaterats från tidigare 12 745 m² enligt senaste fastighetstaxeringsbeslut

**Lokalarean har uppdaterats från tidigare 1 044 m² enligt senaste fastighetstaxeringsbeslut

Årets taxeringsvärde	192 453 000 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:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Certego	Adm.avtal nyckelhantering
Ownit AB	Bredband
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Vattenfall & Jämtkraft AB	El
Sigtuna Vatten & Renhållning	Vatten och sophämtning
Parkeringservice Svenska AB	Parkering
Städbolaget i Märsta HB	Lokalvård
CWS-Boco Sweden AB	Entrémattor
Securitas	Bevakning
QT Systems AB	QT Systems AB
Siemens AB	Siemens AB
Stockholm Exergi AB	Uppvärmning

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 691 tkr och planerat underhåll för 3 555 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär 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 nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Renovering badrum lägenheter	228 354
Tittöga, ringklocka, brevinkast lokal	21 202
Asbestsanering fönster	1 069 750
Beläggningsarbeten & dränering	1 899 162
Mark och stödmur	208 735
Restaurering gungytor	128 285

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Samuelsson	Ordförande	2023
Lennart Jönsson	Vice ordförande	2024
Christer Karlsson	Sekreterare	2024
Kalpana Vesterlund	Ledamot	2023 – avgått december 2022
Dan Holmberg	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Madsen	Suppleant	2023
Maurizio Del Bianco	Suppleant	2023
Ritha Ellingsen	Suppleant	2023
Maria Hjelm	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2023
Esa Heikkilä	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Afzelius	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Blom	2023
Esa Heikkilä	2023

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under bokslutsåret uppmärksammades felbokningar i tidigare års årsbokslut varför rättningar har gjorts. Detta påverkar ingående balanser för övriga skulder och eget kapital. Den totala förändringen innebar en justering på eget kapital om 33 510 kr (tidigare resultat -2 476 899 kr nytt balanserat resultat -2 510 409 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 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 252 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 869 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	11 928	11 593	11 278	10 962	10 648
Resultat efter finansiella poster	-2 668	-1 769	279	1 196	1 103
Balansomslutning	52 513	57 141	40 809	40 934	41 467
Soliditet %	0	5	11	11	8
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	27	191	233	230	150
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	88	389	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² **	869	854	832	808	784
Lån, kr/m ² **	3 410	3 711	2 681	2 758	2 836

*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 2017/2018 – 2019/2020 inte är jämförbara med efterföljande år.

**Arean för bostadsrätter och lokaler har justerats enligt senaste fastighetstaxeringsbeslut. Därmed är nyckeltalen för 2021/2022 gällande årsavgiftsnivån för bostäder kr/m² och lån kr/m² inte jämförbara med tidigare år.

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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående eget kapital 2021-09-01 enligt fastställd balansräkning	1 085 896	6 109 589	-2 476 898	-1 769 065
Korrigeringar av ingående balanser:				
Övriga skulder			-33 510	
Ingående eget kapital efter korrigeringar	1 085 896	6 109 589	-2 510 408	-1 769 065
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 769 065	1 769 065
Reservering underhållsfond		1 047 000	-1 047 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 555 489	3 555 489	
Årets resultat				-2 667 733
Vid årets slut	1 085 896	3 601 100	-1 770 985	-2 667 733

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 279 474
Årets resultat	-2 667 733
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 047 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 555 489
Summa	-4 438 718

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 438 718**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 928 438	11 593 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 710	127 286
Summa rörelseintäkter		12 020 148	11 720 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 199 375	-8 852 526
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 923 155	-1 983 928
Personalkostnader	Not 6	-270 512	-246 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 822 878	-1 583 276
Summa rörelsekostnader		-14 215 920	-12 666 187
Rörelseresultat		-2 195 772	-945 695
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	912	912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 860	696
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-491 733	-824 978
Summa finansiella poster		-471 961	-823 370
Resultat efter finansiella poster		-2 667 733	-1 769 065
Årets resultat		-2 667 733	-1 769 065



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	49 585 996	32 398 735
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	148 103	197 867
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	8 793 234
Summa materiella anläggningstillgångar		49 734 099	41 389 836
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		49 743 849	41 399 586
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	2 389	12 905
Övriga fordringar	Not 17	227 742	210 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	766 568	834 504
Summa kortfristiga fordringar		996 698	1 058 017
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	1 772 746	14 683 394
Summa kassa och bank		1 772 746	14 683 394
Summa omsättningstillgångar		2 769 444	15 741 410
Summa tillgångar		52 513 293	57 140 996



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 085 896	1 085 896
Fond för yttre underhåll		3 601 100	6 109 589
Summa bundet eget kapital		4 686 996	7 195 485
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 770 985	-2 476 898
Årets resultat		-2 667 733	-1 769 065
Summa fritt eget kapital		-4 438 718	-4 245 964
Summa eget kapital		248 278	2 949 521
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	42 052 255	45 945 202
Summa långfristiga skulder		42 052 255	45 945 202
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	7 883 947	5 230 000
Leverantörsskulder	Not 21	716 343	1 662 882
Skatteskulder	Not 22	40 173	18 330
Övriga skulder	Not 23	59 950	12 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 512 347	1 322 881
Summa kortfristiga skulder		10 212 760	8 246 273
Summa eget kapital och skulder		52 513 293	57 140 996



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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
-Elinstallationer	Linjär	40
-Fönsterbyte	Linjär	40
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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 116 270	10 878 126
Hyror, lokaler	10 200	10 600
Hyror, garage	427 110	416 210
Hyror, p-platser	385 642 ¹	292 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 680	-2 730
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 504	0
Summa nettoomsättning	11 928 438	11 593 206

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga avgifter	-85	120
Övriga ersättningar (Pant- och överlåtelseavgifter)	43 857	52 883
Fakturerade kostnader (inkasso intäkter)	0	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	10
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	5 000
Övriga rörelseintäkter (Påminnelsehantering, avgift andrahandsuthyrning)	27 151	35 394 ²
Försäkringsersättningar	20 794	31 898
Summa övriga rörelseintäkter	91 710	127 286

¹ Inkluderar intäkter för gästparkering via parkeringsservice totalt 57 042 kr.

² Innehåller intäkter för gästparkering via parkeringsservice.



Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-3 555 489	-2 237 855
Reparationer	-690 933	-1 558 689
Självrisk	-3 000	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-310 102	-286 092
Försäkringspremier	-343 375	-357 651
Kabel- och digital-TV	-660 073	-691 394
Pcb/Radonsanering	-81 778	0
Återbäring från Riksbyggen	20 400	18 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 613	0
Serviceavtal	-79 254	-77 976
Obligatoriska besiktningar	-313 450 ³	-20 072
Bevakningskostnader	-15 280	-11 828
Snö- och halkbekämpning	-41 042	-59 071
Förbrukningsinventarier	-70 074	-60 576
Fordons- och maskinkostnader	-44 451	-50 032
Vatten	-630 023	-592 128
Fastighetsel	-498 140	-330 659
Uppvärmning	-2 146 000	-2 031 078
Sophantering och återvinning	-369 050 ⁴	-246 484
Förvaltningsarvode drift	-348 648 ⁵	-258 942
Summa driftskostnader	-10 199 375	-8 852 526

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 632 968	-1 628 512
Lokalkostnader	-1 680	0
Hyra inventarier & verktyg	-127 164	-127 169
Resekostnader	0	-1 255
IT-kostnader	-1 776	-1 826
Arvode, yrkesrevisorer	-19 188	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-64 013	-92 783
Kreditupplysningar	-1 350	-200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 304	-53 872
Representation	-4 482	-4 316
Kontorsmateriel	-10 153	-8 860
Telefon och porto	-8 807	-6 928
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Konsultarvoden	0	-15 496
Bankkostnader	-2 488	-1 970
Advokat och rättegångskostnader	-4 631	0
Övriga externa kostnader	-3 151	-20 731
Summa övriga externa kostnader	-1 923 155	-1 983 928

³ Lekplatsbesiktning, särskild besiktning lägenhet, OVK-besiktning

⁴ Utökat avtal samt prishöjning

⁵ Nytt avtal lokalvård

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Lön till kollektivanställda – övriga arvoden styrelse	-63 840	-47 802
Styrelsearvoden	-52 394	-65 000
Sammanträdesarvoden	-84 700	-77 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 900	-16 700
Sociala kostnader	-53 678	-39 955
Summa personalkostnader	-270 512	-246 456

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-599 921	-391 076
Avskrivning Markinventarier	-14 858	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 158 334	-1 158 334
Avskrivning Maskiner och inventarier	-49 764	-33 866
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 822 878	-1 583 276

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Andelsutdelning Riksbyggen	912	912
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	912	912

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 025	-243
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	701	938
Övriga ränteintäkter	17 134	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 860	696

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-468 011	-549 414
Övriga räntekostnader	-23 722	-5 189
Övriga finansiella kostnader	0	-270 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-491 733	-824 978



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
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
Årets anskaffningar		
Byggnader - fönsterbyte	18 798 286	0
Markinventarier	162 089	0
	18 960 375	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader - fönster	-1 131 420	0
	-1 131 420	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 966 349	54 137 395
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 401 289	-9 010 213
Anslutningsavgifter	-360 499	-360 499
Standardförbättring ombyggnader	-11 976 871	-10 818 537
Underhållslånepost	0	0
Markinventarier	0	0
	-21 738 659	-20 189 249
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-599 921	-391 076
Årets avskrivning standardförbättring ombyggnader	-1 158 334	-1 158 334
Årets avskrivning underhållslånepost	0	0
Årets avskrivning markinventarier	-14 858	0
Återföring gjord avskrivning på utrangeringar byggnader	1 131 420	0
	-641 694	-1 549 410
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 380 353	-21 738 659
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 585 996	32 398 735
Varav		
Byggnader	22 939 822	4 741 458
Mark	1 773 384	1 773 384
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättring byggnader	24 725 559	25 883 894
Markinventarier	147 231	0



Taxeringsvärden

Bostäder	190 000 000	137 000 000
Lokaler	2 453 000	1 180 000

Totalt taxeringsvärde

	192 453 000	138 180 000
<i>varav byggnader</i>	<i>138 383 000</i>	<i>100 180 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 070 000</i>	<i>38 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 155 683	995 028
Installationer	525 529	525 529
	1 681 212	1 520 557
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	163 388
	0	163 388
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-2 733
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-2 733
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 681 212	1 681 212
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-957 816	-926 684
Installationer	-525 529	-525 529
	-1 483 345	-1 452 213
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	2 733
	0	2 733
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-49 764	-33 866
	-49 764	-33 866
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 007 580	-957 816
Installationer	-525 529	-525 529
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 533 109	-1 483 345
Restvärde enligt plan vid årets slut	148 103	197 867
Varav		
Inventarier och verktyg	148 103	197 867
Installationer	0	0



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Fönsterbyten	0	7 819 374
Elarbeten	0	973 860
Vid årets slut	0	8 793 234

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andelar OKQ8-medlem	250	250
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	250	250

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening	9 500	9 500
Summa andra långfristiga fordringar	9 500	9 500

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-111	12 905
Kundfordringar	2 500	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 389	12 905

Not 17 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	210 608	210 608
Andra kortfristiga fordringar	17 134	0
Summa övriga fordringar	227 742	210 608

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 025	0
Förutbetalda försäkringspremier	116 446	111 243
Förutbetalda driftkostnader	8 328	10 963
Förutbetalt förvaltningsarvode	482 411	477 556
Förutbetald renhållning	43 974	21 655
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	50 587
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 884	0
Förutbetalda leasingavgifter	112 500	162 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	766 568	834 504

Not 19 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	385	1 192
Bankmedel	5 870	5 870
Transaktionskonto	1 766 490	14 676 331
Summa kassa och bank	1 772 746	14 683 394

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	49 936 202	51 175 202
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-830 000	-1 030 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 053 947	-4 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 052 255	45 945 202

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,45%	2022-09-01	2 000 000,00	0,00	9 000,00	1 991 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-09-02	1 250 000,00	0,00	100 000,00	1 150 000,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2022-11-10	950 000,00	0,00	100 000,00	850 000,00
NORDEA	2,37%	2023-05-12	3 262 947,00	0,00	200 000,00	3 062 947,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2025-03-30	1 181 755,00	0,00	20 000,00	1 161 755,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2025-03-30	4 623 000,00	0,00	180 000,00	4 443 000,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2025-12-01	17 880 000,00	0,00	240 000,00	17 640 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 475 000,00	0,00	100 000,00	4 375 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 500 000,00	0,00	100 000,00	4 400 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 770 000,00	0,00	120 000,00	4 650 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	6 282 500,00	0,00	70 000,00	6 212 500,00
Summa			51 175 202,00	0,00	1 239 000,00	49 936 202,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 830 000 kr samt omförhandla 7 053 947 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 42 052 255 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea bank lån om 1 991 000 kr, 3 062 947 kr samt Stadshypotek lån om 1 150 000 kr och 850 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	716 343	1 662 882
Summa leverantörsskulder	716 343	1 662 882



Not 22 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	310 102	286 092
Debiterad preliminärskatt	-269 929	-267 762
Summa skatteskulder	40 173	18 330

Not 23 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Mottagna depositioner	12 180	12 180
Skuld för moms*	47 770	0
Summa övriga skulder	59 950	12 180

*Ingående balansen för 2022-08-31 avviker mot utgående balans 2021-08-31. Rättelse har skett för moms för intäkt på parkeringsservice som skett under boksluten 2017-08-31 till 2020-08-31. Effekten om 33 510 kr har rättats mot balanserat resultat. Justeringen visas under Förändringar i eget kapital

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	20 957	3 299
Upplupna räntekostnader	61 119	58 144
Upplupna driftskostnader	28 027	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 287	91 812 ⁶
Upplupna elkostnader	122 796	43 936
Upplupna vattenavgifter	115 495	101 756
Upplupna värmekostnader	86 903	90 756
Upplupna revisionsarvoden	20 500	20 000
Upplupna styrelsearvoden	66 700	10 501
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 765	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	962 799	902 677
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 512 347	1 322 881

Not 25 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	52 833 000	52 833 000

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har under nya året momsregistrerats för intäkter som hänförs till gästparkeringen. I samband med momsregistreringen rättas utgående moms på intäkterna som kommit in för bokslutsåren 2017-08-31 till 2021-08-31.

⁶ Avviker mot saldo i f.g. års årsredovisning då posterna Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll har slagits ihop med denna post.



Styrelsens underskrifter

Märsta, digitalt signerad enligt bilaga

Anders Samuelsson

Lennart Jönsson

Christer Karlsson

*Ritha Ellingsen

Dan Holmberg

*som ersättare för frånvarande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Borev Revision AB - Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Esa Heikkä
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557484802232

Dokument

202302 Årsredovisning 2021-2022

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2023-01-09 13:59:32 CET (+0100) av Maria Hjelm

Färdigställt 2023-01-18 16:17:55 CET (+0100)

Initierare

Maria Hjelm

Riksbyggen

Signerande parter

Anders Samuelsson



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS SAMUELSSON"
Signerade 2023-01-09 15:03:06 CET (+0100)

Lennart Jönsson



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART JÖNSSON"
Signerade 2023-01-10 07:37:12 CET (+0100)

Christer Karlsson



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER KARLSSON"
Signerade 2023-01-10 10:30:23 CET (+0100)

Ritha Ellingsen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rita Elly Ellingsen"
Signerade 2023-01-11 11:40:33 CET (+0100)

Dan Holmberg

Esa Heikklä



Verifikat

Transaktion 09222115557484802232



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN HOLMBERG"
Signerade 2023-01-09 15:13:16 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ESA HEIKKILÄ"
Signerade 2023-01-15 07:01:50 CET (+0100)

Tomas Ericson



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ERICSON"
Signerade 2023-01-18 16:17:55 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2021-09-01 – 2022-08-31.

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 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.

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 att utföra 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. 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, 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 att utföra 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus Nr 2 för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31 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 revisionssed 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.

Uppsala den 18 januari 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Märsta den 15 januari 2023



Esa Heikkilä
Förtroendevald revisor

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

