



21/22

Årsredovisning

Märstahus 1 Brf



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Märstahus 1 Brf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2021 - 31 augusti 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2072.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

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

Styrelsen

Alf Grönnestad	Ordförande	
Tom Alexopoulos	Vice ordförande	
Ola Undin	Sekreterare	
Tadas Aleksandrovas	Ledamot	
Elke-Maria Unger	Ledamot	
Mikael Lingebrand	Suppleant	avgår pga flytt
Lennart Wihlborg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tadas Aleksandrovas, Alf Grönnestad, Elke-Maria Unger och Lennart Wihlborg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	Borev
Ylva Törnedal	Ordinarie Intern	
Leif Duus	Suppleant Intern	

Valberedning

Marina Everitt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-06. Poströstning pga corona.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valsta 3:20	1968	Sigtuna
Valsta 3:22	1968	Sigtuna
Valsta 3:23	1968	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 16 flerbostadshus.

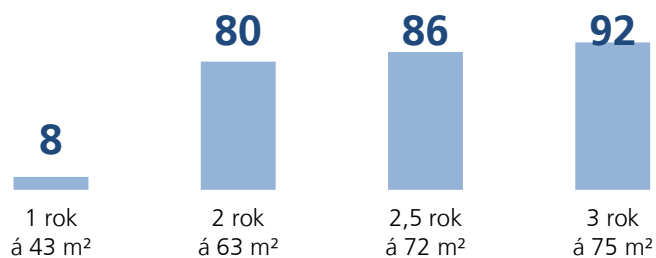
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 456 m², varav 18 476 m² utgör boyta och 1 980 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 266 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplatser	2022	byte av lekredskap
Planteringar o växter	2022	gjort om tidigare felleverans
Rengöring av avlopp	2021	Extra regöring pga onödiga stamstopp
Rensning av ventilation och kontroll av köksinstallationer av vent	2021	Koll av felaktiga installationer i köken. Tryckande fläkt ej tillåtet
Byte av all fasad och portbelysning	2020	
Internet 250 Mbps till alla	2019	ingår i avgiften
Renovering av fastighetssocklar	2018	
Byte till LED i garagen	2017	
Byte av källarbelysning till LED	2017	
Putsning och målning av hussocklarna	2017 - 2018	
Renovering av portpartier	2017	
Fönsterbyte, och uppsnygning fasadpartier, samt tilläggsisolering	2015 - 2016	
Byte av garageportar	2015	Vikportar
byte till tryckstyrda fläktar och kökskåpa installerat	2014 - 2015	ventilation
Byte till Canal Digital/Telenor	2014	TV-distribution
Stambyte med nya badrum	2013 - 2016	
Internetanläggning	2011	Uppgradering till 100/1000 Mbps till alla lägenheter.
Ommålning av garagen ute	2009	
Digital TV-anläggning	2009	Anl för både digital och analog signal.
Elektroniskt låssystem	2008	Gäller gemensamhetsdörrar
Renovering av garagen	2008	
Grillplatserna stenbeläggs och nya stora grillar	2008	
Nyckeltub och nytt lås i lägenhetsdörrar	2007	
Installation av fiber i lgh	2007 - 2008	anslutning i lgh på 10 / 100 Mbps
Byte av all gårdsbelysning	2005	viss uppdatering till LED 2020
Byte av all trapphusbelysning	2005	
Byte av all belysning i tvättstugor	2005	
värmekulvert renoverade	1993	
Omläggning av tak	1992	
Planerat underhåll	År	
Översyn av taken	2023-2024	
Översyn av värmesystem	2023-2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Broadband AB
Internet uppkopplingstyp	Eget bredband, fiber
Teknisk förvaltning	Siljehag Fastighets AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel & Städning	Tool Trädgård & Fastighetskötsel AB
Avloppsjour	Avloppsteknik AB
Fastighets jour	Bravida AB, Uppsala / Märsta
Störningsjour	Securitas Trygghetsvaktare
Tv kabel leverantör	Telenor
Parkeringsbevakning	P-service
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Besiktning av portar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Dörrmattor	CWS
MLI-besiktning AB	Årlig besiktning av lekplatsutrustning

Föreningens ekonomi

Höjningen är avsedd att bidra till kommande höjningar av el- och värme-kostnader och aviserade räntehöjningar under kommande år.

Detta även om vi har ett fast elpris knappt ett år till. Fn kostar en kWh 3,20 kr med alla kostnader inräknade.

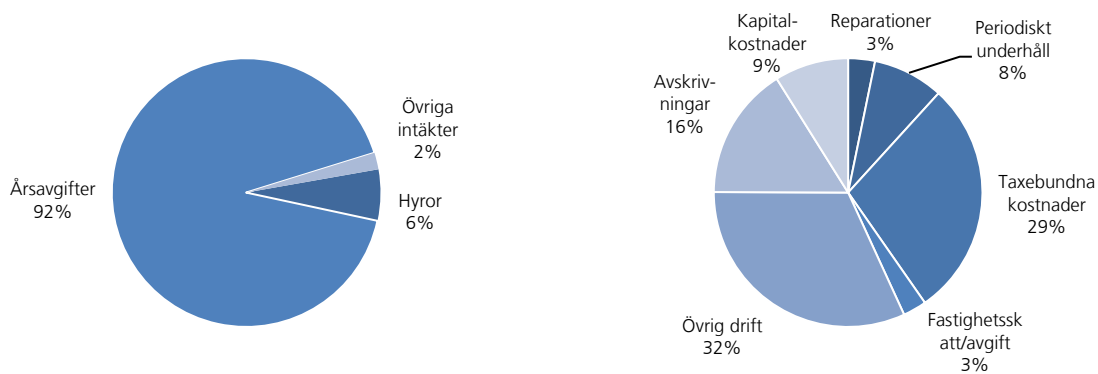
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 344 053	11 733 099
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	16 778 146	16 660 038
Finansiella intäkter	1 544	54
	16 779 691	16 660 092
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 887 077	11 853 773
Finansiella kostnader	1 419 985	1 450 503
Ökning av materiella anläggningstillgångar	727 255	-992 328
Ökning av kortfristiga fordringar	35 458	65 753
Minskning av långfristiga skulder	2 532 922	2 479 152
Minskning av kortfristiga skulder	253 432	27 619
	16 856 129	14 884 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 267 615	12 344 053
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-76 438	610 954

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Styrelsens förvaltningsberättelse för året 2021-2022

Ytterligare ett år med vissa lättnader på Covid restriktioner, men inte fullt ut. Det gjorde att vårt inplanerade årsmöte med personlig närvaro blev tvunget att ställas in då regelverket begränsade antalet personer i hyrd lokal. Därför blev det en poströstning även för förra årets stämma.

Även under detta år har vi sagt upp en handfull medlemmar pga att de har upplåtit sin bostadsrätt utan att ha tillstånd eller godkännande för det. Vid efterföljande förlikningsprocess har respektive medlem därefter själva fått sälja mot att de ersätter föreningen för våra kostnader istället för att ta en process i tingsrätten som annars skulle ha gjorts.

Flera av lekplatserna har fått nya lekredskap. När de var färdigmonterade gjordes det för säkerhets skull en extra besiktning av installationerna, och de få anmärkningar som blev har åtgärdats på garantin.

Twisten med Berg & Landskap AB har fortgått även i år, men rättsmaskineriet jobbar långsamt. Någon lösning på det ärendet har inte nåtts under året.

Trädgårdsföretaget Blue Harvest har under året varit tvungen att gräva bort både jord och växter som var så fulla av ogräs att inget gick att rädda (detta i enlighet med expertkontroll och rekommendation) Man har lagt ny jord, markduk och planterat nya växter.

Blue Harvest har också ett års efterskötsel.

Förra året förekom återkommande problem med att avloppen används felaktigt med flera stamstopp och vattenskador som följd. Pga detta har en total stamspolning genomförts ett år tidigare än planerat. Samtidigt gjordes en besiktning av installationerna av vatten och avlopp inom lägenheten (som är Bostadsrättshavarens eget ansvar att installationer är korrekt). Resultatet visade att det är fortfarande många som använder propplösare fast det är förbjudet. Vidare att flera av diskmaskinernas avloppsslang inte har monterats rätt (trots att det är företag som gjort monteringen) och i de fallen har bostadsrättshavaren fått anmodan om att korrigera felinstallationen.

Under året har vi också bytt till andra vattenmätare vilket reducerar den fasta kostnaden med hälften.

Sophantering och frånvaron av att sortera och lämna avfallet rätt har inte heller förbättrats ännu.

Varje individ som slänger sopor i har skyldighet att göra rätt. Sortera i rätt behållare, och inget plast i matavfallet. Inget **får lämnas utanför sopbehållarna**. Stora sopor får du själv se till att det kommer till Voltgatan där kommunens stora sopmottagning ligger. Att följa detta hjälper till att hålla rent och snyggt i och runt omkring sopbehållarna.

Soptunnorna har tvättats rena inför sommaren. Genom att inte förpacka hushållsopor på rätt sätt drar sopor till sig råttor och andra skadedjur. Dessutom får vi en dyrare sophantering, samt att det luktar väldigt illa i värmen.

I båda dessa områden måste vi få till en förbättring och det är enbart de som bor här som kan bidra till den förbättringen.

Med hjälp av de elektroniska bokningstavlorna till tvättstugorna går det också att få fram statistik på användningen. Av föreningens 266 lägenheter är det färre än 100 som har använt tvättstugan en gång eller mer under året. Per sista juni är det endast 81 lägenheter som tvättar 1-4 gånger per månad. Resterande tvättar färre än 12 gånger på ett år i gemensamma tvättstugorna eller inte alls. Med ett så litet utfall blir varje tvättpass väldigt dyrt. Vi kommer att detaljgranska kostnaderna och användningen under kommande år. Med detta underlag så har styrelsen beslutat att låta tvättstugan i Fr 39 fortsatt vara stängd.

Som vi har informerat under hela pandemin är kontoret stängt för spontanbesök. Vi har istället infört bokade tider för de medlemmar som har behov för personligt möte på kontoret. De som har utnyttjat den möjligheten har uppskattat att slippa stå i kö och vänta, och istället få en bestämd tid för sitt ärende. Därför har vi gjort den rutinen permanent istället. Det ger en mer flexibel möjlighet att få tid som passar, samt att tiden utnyttjas mer effektivt.

Även om vi är beredda på en kostnadsökning gällande elkostnaderna, har vi ytterligare några månader ett fast elpris. Räknar vi in samtliga kostnader, både fasta och rörliga, betalar vi ca 3,20 per förbrukad kWh.

Till sist vill styrelsen tacka för det förtroende som vi har fått att förvalta vår gemensamma förening.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 266 st
Överlåtelse under året: 30 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 332
Tillkommande medlemmar: 36
Avgående medlemmar: 34
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 334

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	834	817	803	778
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 959	4 096	4 230	4 364
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	143	137	133	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	73	33	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	71	85	87
Soliditet (%)	31	30	29	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	934	883	1 864	-3 507
Nettoomsättning (tkr)	16 692	16 633	16 456	15 372

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 476 m² bostäder och 1 980 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 416 137	0	0	1 416 137
Upplåtelseavgifter	325 000	0	0	325 000
Fond för yttre underhåll	13 347 002	808 500	-283 974	12 822 476
S:a bundet eget kapital	15 088 139	808 500	-283 974	14 563 613
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	18 063 613	-808 500	1 166 923	17 705 190
Årets resultat	933 521	933 521	-882 949	882 949
S:a fritt eget kapital	18 997 135	125 021	283 974	18 588 139
S:a eget kapital	34 085 274	933 521	0	33 151 753

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	933 521
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	18 872 114
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-808 500
summa balanserat resultat	18 997 135

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 357 643
20 354 778

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	16 692 239	16 633 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 907	26 990
Summa rörelseintäkter		16 778 146	16 660 038

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-10 240 103	-10 267 778
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 280 067	-1 213 740
Personalkostnader	Not 6	-366 908	-372 255
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 539 107	-2 472 867
Summa rörelsekostnader		-14 426 185	-14 326 640

RÖRELSERESULTAT

2 351 962 **2 333 398**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 544	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 419 985	-1 450 503
Summa finansiella poster		-1 418 440	-1 450 449

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

933 521 **882 949**

ÅRETS RESULTAT

933 521 **882 949**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-08-31	2021-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	96 023 717	98 419 355
Inventarier	Not 9	855 803	272 018
Summa materiella anläggningstillgångar		96 879 520	98 691 372
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 879 520	98 691 372
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		73 136	62 509
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	12 314 206	12 381 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	339 481	328 143
Summa kortfristiga fordringar		12 726 823	12 771 785
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 872	7 890
Summa kassa och bank		11 872	7 890
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 738 695	12 779 675
SUMMA TILLGÅNGAR		109 618 215	111 471 047

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 741 137	1 741 137
Fond för yttre underhåll	Not 12	13 347 002	12 822 476
Summa bundet eget kapital		15 088 139	14 563 613
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 063 613	17 705 190
Årets resultat		933 521	882 949
Summa fritt eget kapital		18 997 135	18 588 139
SUMMA EGET KAPITAL		34 085 274	33 151 753
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 755 940	55 084 862
Summa långfristiga skulder		34 755 940	55 084 862
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	38 391 152	20 595 152
Leverantörsskulder		385 906	676 139
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		3 366	139 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 996 577	1 824 030
Summa kortfristiga skulder		40 777 001	23 234 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 618 215	111 471 047

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Fasad/balkonger	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021-2022	2020-2021
	Årsavgifter	15 409 118	15 096 896
	Hyror parkering	321 497	324 352
	Hyror garage	706 364	831 544
	Hyror förråd	3 920	5 420
	Parkering	150 000	150 000
	Återvunna fordringar ej moms	45 169	188 406
	Överlåtelse/pantsättning	30 188	0
	Avgift andrahandsuthyrning	26 418	36 550
	Öresutjämning	-435	-120
		16 692 239	16 633 048
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Fakturerade kostnader	-14 631	0
	Övriga intäkter	100 538	26 990
		85 907	26 990

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 718 752	1 394 616
	Fastighetsskötsel beställning	61 060	169 919
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	111 585	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 558	0
	Snöröjning/sandning	107 234	136 507
	Mattvätt/Hyrmattor	19 317	12 686
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	258 393
	Myndighetstillsyn	16 338	13 331
	Bevakning	41 058	57 450
	Garage/parkering	22 800	22 800
	Sophantering	36 626	0
	Gård	20 894	18 099
	Serviceavtal	205 966	198 355
	Förbrukningsmateriel	11 420	24 618
	Störningsjour och larm	17 880	2 250
		2 396 487	2 309 024
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	226 107	61 285
	Tvättstuga	36 220	90 692
	Sophantering/återvinning	11 311	0
	Entré/trapphus	0	6 170
	Lås	-242	10 307
	Installationer	969	0
	VVS	67 706	650 764
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 195
	Elinstallationer	26 812	20 798
	Balkonger/altaner	3 700	0
	Mark/gård/utemiljö	0	19 501
	Garage/parkering	0	2 493
	Skador/klotter/skadegörelse	4 509	10 399
	Vattenskada	124 464	20 183
		501 556	903 787
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	279 168
	Lås	1 582	4 806
	Installationer	125 000	0
	Ventilation	3 375	0
	Elinstallationer	54 080	0
	Mark/gård/utemiljö	1 173 606	0
		1 357 643	283 974
	Taxebundna kostnader		
	El	415 086	397 334
	Värme	2 928 319	2 796 811
	Vatten	610 194	1 493 878
	Sophämtning/renhållning	501 008	437 908
	Grovsopor	63 608	215 807
		4 518 215	5 341 738
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	176 201	167 746
	Kabel-TV	447 539	447 497
	Bredband	383 409	383 409
		1 007 149	998 652
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	459 054	430 604
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 240 103	10 267 778

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	3 195	3 376
	Medlemsinformation	46 928	36 750
	Tele- och datakommunikation	5 875	5 714
	Juridiska åtgärder	311 876	533 325
	Inkassering avgift/hyra	257 855	30 057
	Förvaltning	106 914	104 556
	Revisionsarvode extern revisor	20 125	17 500
	Styrelseomkostnader	0	250
	Studieverksamhet	1 250	1 250
	Förvaltningsarvode	286 654	281 827
	Förvaltningsarvodena övriga	180 036	180 036
	Administration	4 312	8 240
	Korttidsinventarier	6 495	0
	Konsultarvode	37 582	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 970	10 860
		1 280 067	1 213 740
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	282 057	302 806
	Sociala kostnader	84 851	69 449
		366 908	372 255
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Stomme och grund K3	128 134	128 134
	Fasader/balkonger K3	776 836	776 836
	Stomkomplettering förening K3	1 234 179	1 234 179
	Stomkomplettering medlem K3	31 557	31 557
	Stamledning VA K3	28 692	28 692
	Luftbehandlingssystem K3	76 410	76 410
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	119 830	119 830
	Inventarier	143 470	77 229
		2 539 107	2 472 867

Not 8	BYGGNADER	2022-08-31	2021-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 768 105	128 768 105
	Utgående anskaffningsvärde	128 768 105	128 768 105
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 348 750	-27 953 112
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 395 638	-2 395 638
	Utgående avskrivning enligt plan	-32 744 388	-30 348 750
	Planenligt restvärde vid årets slut	96 023 717	98 419 355
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 479 000	2 479 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	189 600 000	162 232 000
	Taxeringsvärde mark	79 900 000	57 019 000
		269 500 000	219 251 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	264 000 000	215 000 000
	Lokaler	5 500 000	4 251 000
		269 500 000	219 251 000
Not 9	INVENTARIER	2022-08-31	2021-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 030 075	2 022 403
	Nyanskaffningar	727 255	172 338
	Utrangering/försäljning	0	-1 164 666
	Utgående anskaffningsvärde	1 757 330	1 030 075
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-758 057	-1 845 494
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 470	-77 229
	Utrangering/försäljning	0	1 164 666
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-901 527	-758 057
	Redovisat restvärde vid årets slut	855 803	272 018
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-08-31	2021-08-31
	Kundfordringar	23 129	23 129
	Osäkra kundfordringar	-23 129	-23 129
	Skattekonto	43 234	0
	Skattefordran	16 520	44 970
	Klientmedel hos SBC	7 255 743	6 836 163
	Placeringskonto hos SBC	0	5 500 000
	Fordringar kreditfakturor	973	0
	Räntekonto hos SBC	5 000 000	0
	OBS konto	-2 264	0
		12 314 206	12 381 133

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31		
	Försäkring	106 055	100 448		
	Kabel-TV	37 295	37 294		
	Förvaltningsarvode	24 520	23 658		
	Bevakning	9 791	11 970		
	Bredband	31 920	31 920		
	Sophämtning	42 659	39 024		
	Serviceavtal	87 241	83 829		
		339 481	328 143		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-2022- 12-31	2020-2021- 12-31		
	Vid årets början	12 822 476	12 522 942		
	Reservering enligt stadgar	808 500	657 753		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-283 974	-358 219		
	Vid årets slut	13 347 002	12 822 476		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-08-31	Belopp 2022-08-31	Belopp 2021-08-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,570 %	4 893 342	4 947 414	2024-12-01
	Handelsbanken	3,200 %	6 290 000	6 518 000	2024-12-01
	Handelsbanken	0,570 %	8 290 000	8 518 000	2024-12-01
	Handelsbanken	2,920 %	4 290 000	4 518 000	2022-12-01
	Handelsbanken	2,450 %	9 116 000	9 430 000	Rörligt
	Handelsbanken	2,980 %	2 796 000	2 892 000	2026-07-30
	Handelsbanken	2,980 %	4 125 000	4 300 000	2026-07-30
	Handelsbanken	2,980 %	2 158 750	2 252 600	2026-07-30
	Handelsbanken	1,670 %	7 396 000	7 768 000	2023-06-30
	Handelsbanken	0,730 %	7 396 000	7 768 000	2025-06-30
	Handelsbanken	2,990 %	7 396 000	7 768 000	2023-06-30
	Handelsbanken	1,400 %	9 000 000	9 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		73 147 092	75 680 014	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 391 152	-20 595 152	
			34 755 940	55 084 862	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 751 332 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-08-31	2021-08-31
	Fastighetsinteckningar	90 367 000	90 367 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
	El	30 485	33 174
	Värme	109 719	127 318
	Vatten	91 728	120 462
	Extern revisor	18 000	16 000
	Arvoden	179 775	0
	Sociala avgifter	56 485	0
	Ränta	175 913	167 116
	Avgifter och hyror	1 334 472	1 330 829
	Juridiska kostnader	0	25 781
	Mattvätt/Hyrmattor	0	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 350
		1 996 577	1 824 030

Styrelsens underskrifter

Sigtuna den 2/11 2022



Alf Grönne
Ordförande



Tom Alexopoulos
Vice ordförande



Ola Undin
Sekreterare



Tadas Aleksandrovas
Ledamot



Elke-Maria Unger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/11 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisör



Ylva Törnedal
Intern revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Märstahus 1 Bostadsrättsförening, org.nr 714800-2384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Märstahus 1 Bostadsrättsförening 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 för föreningen.

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 interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 interna 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 Märstahus 1 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt vår bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Uppsala den 15 november 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Ylva Törmedal
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se