

# Bostadsrättsföreningen Märstahöjden

Org.nr: 769628-9128

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Märstahöjden, organisationsnummer 769628-9128, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2014-10-15

Ekonomisk plan registrerades år 2015-02-10

Föreningens stadgar registrerades år 2015-02-10

Föreningen förvärvade fastigheten år 2015

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattnings

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

### Styrelse

Ordförande	Linus Lindkvist
Ledamot	Jan Hultman
Ledamot	Anna Whyte
Ledamot	Jeanette Lindgren
Ledamot	Veronica Mitty
Ledamot	Mari Wessman
Suppleant	Anna Kristina Aspeli
Suppleant	Madeleine Rättö
Suppleant	Kenneth Nilsson

Anna Whyte -avgått under året.

### Revisor

Auktoriserad revisor	Tobias Berglund Carlsson & Partners Revisionsbyrå
----------------------	--

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/05/31

Extra stämma hölls 2022/12/11

Vid extrastämman beslutades om förändringar i föreningens stadgar gällande när ordinarie stämma ska hållas under året samt hur kallelsen till stämman ska gå till.

Ingen anmälde sig till valberedningen under stämman 2022.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Sigtuna Märsta 1:139 och Sigtuna Märsta 4:1

Föreningens adresser:

Södergatan 5, Skolgatan 4, Skolgatan 6

### Byggnadsår och ytor

Värdeår: 1955 & 1956

Totalyta (m<sup>2</sup>):

7 156

**Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt**

	<b>Antal</b>	<b>Total yta m<sup>2</sup></b>
1 rok	21	663
2 rok	38	2 066
3 rok	25	1 837
4 rok	6	543
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>5 109</b>

**Bostadslägenheter  
upplåtna med hyresrätt**

	<b>Antal</b>	<b>Total yta m<sup>2</sup></b>	<b>Årshyra (kr)</b>
1 rok	1	38	39 019
2 rok	4	253	315 754
3 rok	7	506	494 366
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>797</b>	<b>849 139</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>			<b>102</b>

**Lokaler  
upplåtna med hyresrätt**

	<b>Antal</b>
	4

**Lokaler  
upplåtna med bostadsrätt**

	<b>Antal</b>
	8

	<b>Antal</b>
Bostäder	102
Lokaler	12
P-platser	46
P-platser(garage)	14
<b>Summa</b>	<b>173</b>

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group AB
Teknisk förvaltning	Renew Service AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har påbörjat ett arbete för byte av fönster i samtliga lägenheter. Detta arbete är än så länge i uppstartsfasen.

Styrelsen tog beslut att höja avgifterna med 20% från och med 2022-10-01 på grund av ökade räntekostnader.

Två hyresrätter såldes under räkenskapsåret.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Under 2023 har två stycken tidigare hyreslägenheter blivit sålda och omvandlats till bostadsrätter, ytterligare en tidigare hyreslägenhet kommer under 2023 läggas ut för försäljning. Vinsten som föreningen gör med dessa försäljningar hoppas styrelsen kunna lägga på underhållet av fastigheten för att sänka de löpande utgifterna t.ex. uppvärmningskostnader.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2015/2016	Genomförd åtgärd
Fasadförbättring	2015/2016	Genomförd åtgärd
Nya säkerhetsdörrar	2015/2016	Genomförd åtgärd
Renovering Tak	2020	
OVK	2021	Genomförd åtgärd
Breddning av parkering	2021	Genomförd åtgärd
Nya motorvärmare	2021	Genomförd åtgärd
Installation av fjärrvärme	2022	Genomförd åtgärd
Tilläggsisolering av vind Skolgatan 6	2022	Genomförd åtgärd
Justering av dagvattenbrunnar Södergatan 5	2022	Genomförd åtgärd
Stamspolning	2022	Genomförd åtgärd

## Medlemsinformation

**117** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 517	5 148	5 226	5 295
Årsavgifter, tkr	3 616	3 450	3 412	3 333
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 030	-1 826	-830	-1 983
Soliditet <sup>1</sup> , %	39	39	39	39
<b>Föreningen, kr</b>				
Skuld/kvm totalyta	13 464	13 603	13 742	14 043
Snittränta, %	1.02	0.9	0.9	1.67
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	663	633	653	689
Skuld/kvm bostadsrättsyta	17 676	17 858	18 827	20 771

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 992 624 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 450 673	3 042 189	9 209 419	-14 121 999	-1 826 184	63 754 098
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			-158 489	158 489		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning	1 757 300	1 062 700		-1 826 184	1 826 184	2 820 000
Årets resultat					-3 029 958	-3 029 958
Belopp vid årets utgång	69 207 973	4 104 889	9 050 930	-15 789 694	-3 029 958	63 544 140

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 789 694
Årets resultat	-3 029 958
<b>Totalt</b>	<b>-18 819 652</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	216 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-7 404
Balanseras i ny räkning	-19 028 248
<b>Totalt</b>	<b>-18 819 652</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	5 516 786	5 147 618
Övriga rörelseintäkter	3	12 710	958
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 529 496</b>	<b>5 148 576</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-4 842 665	-3 533 323
Administration och förvaltning	5	-1 098 010	-841 535
Personalkostnader	6	-122 166	-124 520
Avskrivningar	7	-1 518 164	-1 518 164
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 581 005</b>	<b>-6 017 542</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 051 509</b>	<b>-868 966</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 603	2 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-981 052	-959 677
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-978 449</b>	<b>-957 218</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 029 958</b>	<b>-1 826 184</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-3 029 958</b>	<b>-1 826 184</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 029 958</b>	<b>-1 826 184</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	153 132 224	154 615 792
Inventarier, verktyg och installationer	11	266 292	300 888
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 398 516</b>	<b>154 916 680</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 625 000	4 625 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 625 000</b>	<b>4 625 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>158 023 516</b>	<b>159 541 680</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 400 656	1 152 512
Övriga fordringar		519 608	268 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 657	37 719
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 936 921</b>	<b>1 458 602</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 068 922	2 692 474
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 068 922</b>	<b>2 692 474</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 005 842</b>	<b>4 151 076</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 029 359</b>	<b>163 692 757</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		73 312 862	70 492 862
Fond för yttre underhåll		9 050 930	9 209 419
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 363 792</b>	<b>79 702 281</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 789 694	-14 121 999
Årets resultat		-3 029 958	-1 826 184
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 819 652</b>	<b>-15 948 183</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 544 140</b>	<b>63 754 098</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	64 274 628	64 680 000
Övriga skulder	13	65 133	65 133
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 339 761</b>	<b>64 745 133</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>64 339 761</b>	<b>64 745 133</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	32 010 000	32 597 252
Leverantörsskulder		611 952	310 249
Skatteskulder		512 542	498 792
Övriga skulder		96 843	19 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 914 121	1 767 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 145 458</b>	<b>35 193 526</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>35 145 458</b>	<b>35 193 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 029 359</b>	<b>163 692 757</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

De lån med slutbetalningsdatum inom 12 månader redovisas som kortfristiga lån.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år
Maskiner	10 år
Inventarier, värmepump	15 år

## Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	3 375 591	3 180 407
Lokaler	240 610	269 589
	<b>3 616 201</b>	<b>3 449 996</b>
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	788 862	1 016 700
Lokaler	833 331	642 744
Fastighetsskatt	4 960	1 240
Garage och p-platser	321 249	264 370
Övriga hyresintäkter	12 000	12 000
	<b>1 960 402</b>	<b>1 937 054</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	44 120	27 176
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	9 675	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-113 913	-266 772
Övriga intäkter	300	165
	<b>-59 818</b>	<b>-239 431</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>5 516 785</b>	<b>5 147 619</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	12 710	958
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 710</b>	<b>958</b>

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	1 072 939	1 184 767
Uppvärmning	953 588	89 490
Vatten och avlopp	220 811	239 344
Sophämtning	329 857	281 135
	<b>2 577 195</b>	<b>1 794 736</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	5 798
Brandskydd	0	11 899
	<b>0</b>	<b>17 697</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetskötsel	203 878	32 908
Fastighetsstäd	55 794	44 882
Trädgårdsskötsel	11 875	558
Snöröjning/sandning	71 698	50 251
Övriga köpta tjänster	0	4 568
	<b>343 245</b>	<b>133 166</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	4 906	4 476
TV	110 272	62 991
	<b>115 178</b>	<b>67 467</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	66 077	63 548
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	261 661	250 881
	<b>327 738</b>	<b>314 429</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	1 311 519	831 338
Byggnad	38 913	0
Gemensamma utrymmen	2 388	0
Installationer	119 085	0
	<b>1 471 905</b>	<b>831 338</b>
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	3 680	374 489
Laddplatser	3 724	0
	<b>7 404</b>	<b>374 489</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>4 842 665</b>	<b>3 533 323</b>

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
<b>Styrelsen</b>		
Övriga omkostnader	0	7 380
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Övriga medlemsavgifter	3 197	0
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	186 742	243 376
Extra ekonomisk förvaltning	0	47 173
	<b>186 742</b>	<b>290 549</b>
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	30 217	152 837
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	50 000	70 500
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Advokat- och rättegångskostnader	16 284	10 688
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	28 344	103 293
Konsultarvode	52 340	100 869
Bankkostnader	6 287	6 170
Hyra lokal	0	844
Övriga kostnader	724 599	98 406
	<b>811 570</b>	<b>309 581</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>1 098 010</b>	<b>841 535</b>
<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	95 900	0
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Övriga arvoden och löner	0	99 330
Sociala kostnader	26 266	25 190
	<b>26 266</b>	<b>124 520</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>122 166</b>	<b>124 520</b>
<b>Not 7. Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och markanläggningar	1 518 164	1 518 164
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>1 518 164</b>	<b>1 518 164</b>

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	2 603	2 459
<b>Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 603</b>	<b>2 459</b>
<b>Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	976 697	954 875
Räntekostnader skattekonto	3 229	3 580
Övriga finansiella kostnader	1 126	1 222
	<b>981 052</b>	<b>959 677</b>
<b>Totalt räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>981 052</b>	<b>959 677</b>
<b>Not 10. Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	148 356 000	148 356 000
Anskaffningsvärde mark	16 644 000	16 644 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>165 000 000</b>	<b>165 000 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 10 384 208	- 8 900 640
Årets avskrivningar	- 1 483 568	- 1 483 568
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 867 776</b>	<b>-10 384 208</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 132 224</b>	<b>154 615 792</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	61 613 000	51 518 000
Taxeringsvärde mark	27 515 000	22 726 000
	<b>89 128 000</b>	<b>74 244 000</b>
<b>Not 11. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	420 921	420 921
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>420 921</b>	<b>420 921</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 120 033	- 85 437
Årets avskrivningar	- 34 596	- 34 596
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-154 629</b>	<b>-120 033</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>266 292</b>	<b>300 888</b>

## Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Fastighetslån 1, långfristig del 3066538	2025-02-14	1,14 %	32 010 000	32 340 000
Fastighetslån 2, långfristig del 30668189	2023-02-14	0,94 %	32 010 000	32 340 000
Fastighetslån 3, långfristig del 30668200	2024-02-12	0,97 %	32 264 628	32 597 252
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>96 284 628</b>	<b>97 277 252</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 010 000	-32 597 252
			<b>64 274 628</b>	<b>64 680 000</b>

## Not 13. Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner, långfristiga	65 133	65 133
<b>Summa</b>	<b>65 133</b>	<b>65 133</b>

## Not 14. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	99 900 000	99 900 000
<b>Summa:</b>	<b>99 900 000</b>	<b>99 900 000</b>

# Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2023

---

Linus Lindkvist

---

Jan Hultman

---

Jeanette Lindgren

---

Veronica Mitty

---

Mari Wessman

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

---

Tobias Berglund  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MARI WESSMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19800822xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-06-21 11:34:25 UTC



## VERONICA MITTY

Styrelseledamot

Serienummer: 19800116xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2023-06-21 12:10:08 UTC



## LINUS LINDKVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19870523xxxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2023-06-21 13:31:00 UTC



## JEANETTE LINDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19720827xxxx

IP: 95.198.xxx.xxx

2023-06-21 14:21:57 UTC



## JAN RUNE HULTMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19501030xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-21 15:34:34 UTC



## TOBIAS BERGLUND

Revisor

Serienummer: 19800110xxxx

IP: 90.225.xxx.xxx

2023-06-21 17:47:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: 75UGD-55UVB-CWPXF-253U8-TKYJI-5DIBG

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>