

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Märstahus nr 2
Org nr: 714800-2228

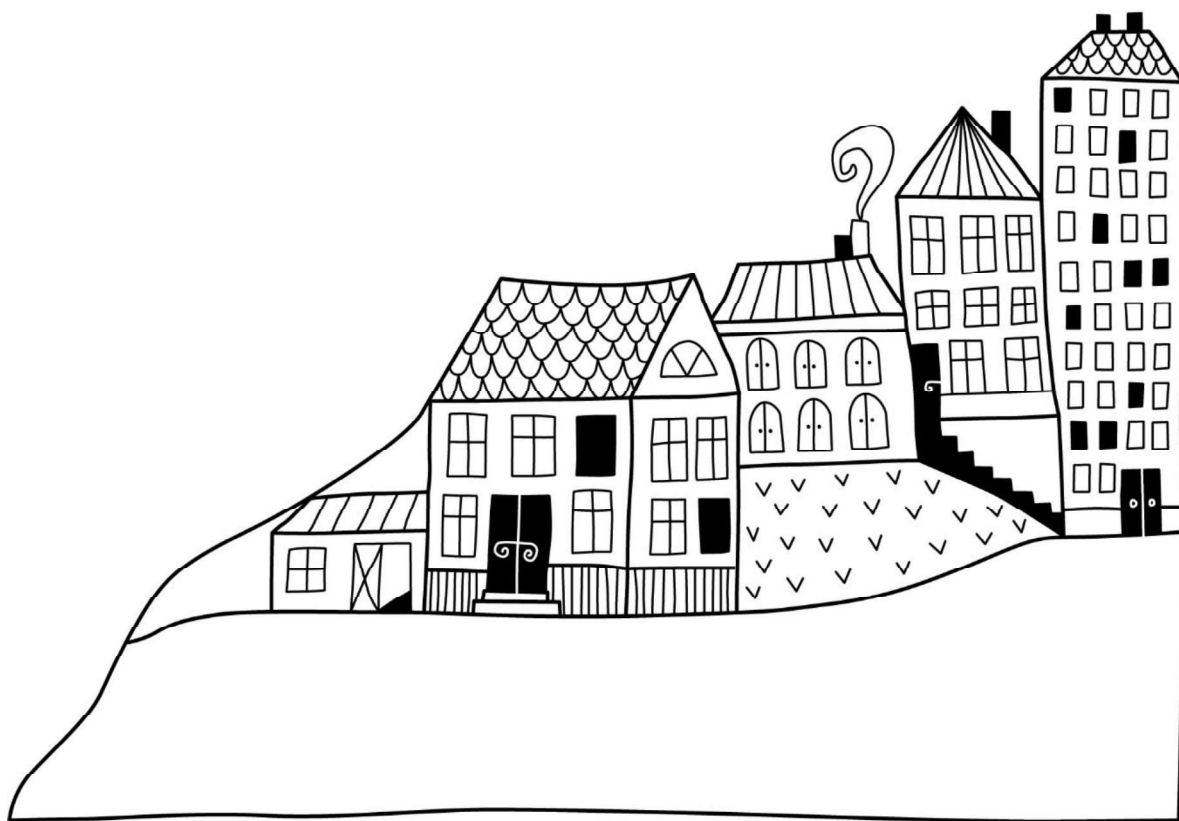
2023-09-01 – 2024-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Märstahus nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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 876 tkr ingår avskrivningar med 2 054 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 930 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	32 863 m ²
Total bostadsarea	12 788 m ²
Total lokalarea	1 856 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 0 m².
Lokalerna avser garage, förråd, bastu och tvättstuga

Årets taxeringsvärde	192 453 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	192 453 000 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, Teknisk Förvaltning, Fastighetservice, Fastighetsutveckling
Certego	Adm.avtal nyckelhantering
Ownit (Telenor Sverige AB)	Bredband
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Vattenfall & Jämtkraft AB	El
Sigtuna Vatten & Renhållning	Vatten och sophämtning
Parkeringservice Svenska AB	Parkering
Kharel Services AB	Lokalvård
Securitas	Bevakning
QT Systems AB	Driftavtal och molntjänst
Siemens AB	Fastighetsautomatik
Stockholm Exergi AB	Uppvärmning
CWS-Boco Sweden AB	Entrémattor

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 540 tkr och planerat underhåll för 101 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållsplanen uppdaterades senast i juni 2023 och är aktuell.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 451 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Omdragning vatten & värmerör i lägenhet	33 323
Besiktning stammar	16 688
Elarbeten	20 666
Säkerhetsdörr HG 26	18 275
Garagesopning	12 171

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	2025
Lennart Jönsson	Vice ordförande	2026
Melissa Rodriguez Möykkynen	Ledamot	2025
Alfredo Narciso	Ledamot	2026
Dan Holmberg	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adil Nawaz	Suppleant	2025
Evelina Arnold	Suppleant	2025
Ove Ravas	Suppleant	2025
Maria Hjelm	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson - Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Esa Heikkilä	Förtroendevald revisor	2025 - Avgått under året

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Avo Ishkhanian	2025
Lisen Hedström	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under slutet av verksamhetsåret drabbats av en vattenläcka i kulvert som medfört att föreningens vattenkostnad ökat markant. Vattenläckan är åtgärdad och inga fler läckor har uppmärksammats.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten.

I augusti hölls en boendedag där det bjöds på fika samt att brandkåren var på besök och gav ut lite information.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 252 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	12 888	12 312	11 928	11 593	11 280
Resultat efter finansiella poster*	876	-16	-2 668	-1 769	279
Soliditet %*	51	50	0	5	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	92	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	948	903	869	851	832
Energikostnad kr/kvm*	274	228	224	202	185
Sparande kr/kvm*	207	210	185	140	204
Skuldsättning kr/kvm*	3 259	3 337	3 410	3 495	2 341
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 732	3 821	3 905	4 002	2 681
Räntekänslighet %*	3,9	4,2	4,5	4,7	3,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår el, vatten och värme. Hushållsel ingår inte.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 085 896	52 296 616	4 016 044	-5 253 663	-15 781
Disposition enl. årsstämmobeslut				-15 781	15 781
Reservering underhållsfond			1 451 000	-1 451 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-101 123	101 123	
Årets resultat					875 917
Vid årets slut	1 085 896	52 296 616	5 365 921	-6 619 321	875 917

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 269 444
Årets resultat	875 917
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 451 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 123
Summa	-5 743 404

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 743 404**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 887 940	12 312 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	293 864	231 870
Summa rörelseintäkter		13 181 804	12 543 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 334 528	-7 739 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 137 355	-1 964 677
Personalkostnader	Not 6	-162 283	-190 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 054 171	-2 052 007
Summa rörelsekostnader		-11 688 338	-11 945 948
Rörelseresultat		1 493 466	597 992
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 696	10 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-623 245	-624 736
Summa finansiella poster		-617 549	-613 773
Resultat efter finansiella poster		875 917	-15 781
Årets resultat		875 917	-15 781



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	97 605 813	99 480 368
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	48 576	98 339
Summa materiella anläggningstillgångar		97 654 388	99 578 708
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	250	250
Andra långfristiga fordringar	Not 14	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 250	10 250
Summa anläggningstillgångar		97 664 638	99 588 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	53 019	25 490
Övriga fordringar	Not 16	218 003	213 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	853 368	864 515
Summa kortfristiga fordringar		1 124 390	1 103 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 617 086	2 636 204
Summa kassa och bank		4 617 086	2 636 204
Summa omsättningstillgångar		5 741 475	3 739 269
Summa tillgångar		103 406 114	103 328 227



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 085 896	1 085 896
Uppskrivningsfond		52 296 616	52 296 616
Fond för yttre underhåll		5 365 921	4 016 044
Summa bundet eget kapital		58 748 433	57 398 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 619 321	-5 253 663
Årets resultat		875 917	-15 781
Summa fritt eget kapital		-5 743 404	-5 269 444
Summa eget kapital		53 005 029	52 129 112
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	41 579 502	47 726 257
Summa långfristiga skulder		41 579 502	47 726 257
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 146 755	1 142 000
Leverantörsskulder	Not 20	691 652	784 616
Skatteskulder	Not 21	34 652	63 533
Övriga skulder	Not 22	11 506	12 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 937 017	1 470 638
Summa kortfristiga skulder		8 821 582	3 472 858
Summa eget kapital och skulder		103 406 114	103 328 227



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 493 466	597 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 054 171	2 052 007
	3 547 638	2 649 999
Erhållen ränta	6 503	11 181
Erlagd ränta	-625 395	-607 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 928 745	2 054 058
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 131	-106 585
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	346 120	-15 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 252 734	1 931 903
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Investeringar i byggnader och mark	-129 852	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129 852	-500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 142 000	-1 067 945
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 142 000	-1 067 945
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 980 882	863 458
Likvida medel vid årets början	2 636 204	1 772 746
Likvida medel vid årets slut	4 617 086	2 636 204

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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
-Tvättstugeutrustning	Linjär	15
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
Elinstallationer	Linjär	40
Fönster	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	12 129 360	11 551 740
Hyror, lokaler	11 600	11 100
Hyror, garage	431 160	428 010
Hyror, p-platser	333 850	333 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 800	-3 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 480	-8 880
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-750	-300
Summa nettoomsättning	12 887 940	12 312 070

*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten, Kabel-Tv, bredband och förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga avgifter	60	60
Övriga ersättningar (Pant-, överlåtelse- och andrahandsavgifter)	61 645	46 285
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	0
Erhållna statliga bidrag	0	87 474
Övriga rörelseintäkter (påminnelsehantering, parkeringsservice mm)	87 272	55 926
Försäkringsersättningar	144 900	42 125
Summa övriga rörelseintäkter	293 864	231 870

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-101 123	-1 036 056
Reparationer	-540 097	-728 469
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-330 970	-323 262
Försäkringspremier	-455 304	-384 272
Kabel- och digital-TV	-670 210	-580 272
Återbäring från Riksbyggen	1 800	15 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 241	-121 309
Serviceavtal	-25 715	-82 708
Obligatoriska besiktningar	-11 063	-11 063
Bevakningskostnader	-142 600	-143 202
Snö- och halkbekämpning	-80 693	-34 441
Förbrukningsinventarier	-27 845	-38 327
Fordons- och maskinkostnader	-25 778	-32 348
Vatten ¹	-1 132 347	-664 261
Fastighetsel	-347 105	-467 913
Uppvärmning	-2 525 963	-2 210 718
Sophantering och återvinning	-554 362	-537 596
Förvaltningsarvode drift	-347 913	-358 558
Summa driftskostnader	-7 334 528	-7 739 173

¹ Ökad vattenkostnad pga vattenläcka i kulvert.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 761 537	-1 688 380
Lokalkostnader	-2 728	-2 400
Hyra inventarier & verktyg	-136 625	-132 771
IT-kostnader	-2 289	-2 352
Arvode, yrkesrevisorer	-22 863	-20 500
Övriga förvaltningskostnader	-74 017	-29 884
Pantförskrivnings-, överlåtelse- och andrahandsavgifter	-32 571	-28 308
Representation	-6 811	-4 690
Kontorsmateriel	-3 759	-26 600
Telefon och porto	-9 371	-8 325
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-16
Befarade förluster hyror/avgifter	-60 328	0
Medlems- och föreningsavgifter	-14 100	-14 600
Bankkostnader	-5 154	-4 213
Övriga externa kostnader	-5 204	-1 638
Summa övriga externa kostnader	-2 137 355	-1 964 677

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-45 850	-65 000
Sammanträdesarvoden	-42 700	-46 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-50 000	-39 700
Sociala kostnader	-23 733	-38 491
Summa personalkostnader	-162 283	-190 091

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-863 198	-861 033
Avskrivning Markinventarier	-16 209	-16 209
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 125 001	-1 125 001
Avskrivning Maskiner och inventarier	-49 764	-49 764
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 054 171	-2 052 007

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Andelsutdelning Riksbyggen	0	200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	200



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	8 071
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	46
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 152	193
Övriga ränteintäkter	4 544	2 452
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 696	10 763

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−623 245	−624 736
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	−623 245	−624 736

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	31 809 613	31 809 613
Mark	1 773 384	1 773 384
Standardförb ombyggnader	36 458 782	36 860 765
Anslutningsavgifter	360 499	360 499
Underhållslånepost	0	0
Markinventarier	162 089	162 089
	70 564 367	70 966 349
Årets anskaffningar		
Byggnader	129 852	0
	129 852	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering byggnader	0	−401 982
	0	−401 982
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 694 219	70 564 367



Not 11 Byggnader och mark (fortsättning)
Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 730 824	-8 869 791
Anslutningsavgifter	-360 499	-360 499
Standardförbättring ombyggnader	-13 258 224	-12 535 206
Markinventarier	-31 067	-14 859

-23 380 615 -21 780 354

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-863 198	-861 033
Årets avskrivning standardförbättring ombyggnader	-1 125 001	-1 125 001
Återföring gjord avskrivning på utrangering	0	401 982
Årets avskrivning markinventarier	-16 209	-16 209

-2 004 408 -1 600 261

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar

-25 385 022 -23 380 615

Ingående uppskrivningar	52 296 616	0
Årets uppskrivning mark	0	52 296 616

52 296 616 52 296 616

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

97 605 813 99 480 368

Byggnader	21 345 443	22 078 788
Mark	54 070 000	54 070 000
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättring byggnader	22 075 557	23 200 558
Markinventarier	114 813	131 022

Taxeringsvärden

Bostäder	190 000 000	190 000 000
Lokaler	2 453 000	2 453 000

Totalt taxeringsvärde

192 453 000 192 453 000

varav byggnader 138 383 000 138 383 000

varav mark 54 070 000 54 070 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	518 579	1 155 683
Installationer	525 529	525 529
	1 044 108	1 681 212
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-637 105
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-637 105
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 044 108	1 044 108
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-420 240	-1 007 580
Installationer	-525 529	-525 529
	-945 769	-1 533 109
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	637 105
	0	637 105
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-49 764	-49 764
	-49 764	-49 764
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-470 003	-420 240
Installationer	-525 529	-525 529
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-995 532	-945 769
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 576	98 339
Varav		
Inventarier och verktyg	48 576	98 339
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andelar OKQ8-medlem	250	250
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	250	250

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	110 847	25 490
Kundfordringar	2 500	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	-60 328	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	53 019	25 490

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	218 003	213 060
Summa övriga fordringar	218 003	213 060

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	807
Förutbetalda försäkringspremier	160 696	133 913
Förutbetalda driftkostnader	51 859	45 920
Förutbetalt förvaltningsarvode	522 465	500 973
Förutbetald renhållning	46 886	45 582
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 612	54 328
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 350	20 493
Förutbetalda leasingavgifter	12 500	62 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	853 368	864 515

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	283	283
Bankmedel	5 917	5 917
Transaktionskonto	4 610 886	2 630 004
Summa kassa och bank	4 617 086	2 636 204



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	47 726 257	48 868 257
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−942 000	−1 142 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 204 755	−0
Långfristig skuld vid årets slut	41 579 502	47 726 257

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,89%	2025-03-30	1 141 755,00	0,00	20 000,00	1 121 755,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2025-03-30	4 263 000,00	0,00	180 000,00	4 083 000,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2025-12-01	17 400 000,00	0,00	240 000,00	17 160 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 275 000,00	0,00	100 000,00	4 175 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 300 000,00	0,00	100 000,00	4 200 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 530 000,00	0,00	120 000,00	4 410 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	6 142 500,00	0,00	70 000,00	6 072 500,00
STADSHYPOTEK	3,46%	2028-01-30	769 002,00	0,00	100 000,00	669 002,00
STADSHYPOTEK	4,03%	2028-04-30	2 940 000,00	0,00	200 000,00	2 740 000,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2032-09-01	1 120 500,00	0,00	6 000,00	1 114 500,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2032-09-01	1 986 500,00	0,00	6 000,00	1 980 500,00
Summa			48 868 257,00	0,00	1 142 000,00	47 726 257,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 942 000 kr på långfristiga lån, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden kommer föreningen att amortera 4 568 000 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 42 016 257 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 121 755 kr och 4 083 000 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 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	686 558	784 616
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 094	0
Summa leverantörsskulder	691 652	784 616

Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	0	15 634
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	330 970	323 262
Debiterad preliminärskatt	−296 318	−275 363
Summa skatteskulder	34 652	63 533

Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld för moms	11 506	12 071
Summa övriga skulder	11 506	12 071

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	19 650	21 413
Upplupna räntekostnader	76 583	78 733
Upplupna driftskostnader	24 496	47 806
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	835	10 398
Upplupna elkostnader	40 828	33 869
Upplupna vattenavgifter	527 261	111 368
Upplupna värmekostnader	103 521	97 790
Upplupna revisionsarvoden	22 300	23 500
Upplupna styrelsearvoden	86 200	65 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 030	726
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 008 312	979 387
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 937 017	1 470 638

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	52 833 000	52 833 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Märsta, datum enligt elektronisk signatur

Anders Samuelsson

Lennart Jönsson

Evelina Arnold*

Alfredo Narciso

Dan Holmberg

*Som ersättare för frånvarande ledamot Melissa Rodriguez Möykkynen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557537699715

Dokument

RB BRF Märstahus nr 2 årsredovisning 2024-08-31
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-01-28 08:32:52 CET (+0100) av Maria Hjelm (MH)
Färdigställt 2025-01-30 09:18:27 CET (+0100)

Initierare

Maria Hjelm (MH)
Riksbyggen

Signerare

Anders Samuelsson (AS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS RUNE SAMUELSSON"
Signerade 2025-01-28 09:13:22 CET (+0100)

Lennart Jönsson (LJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART JÖNSSON"
Signerade 2025-01-28 15:38:44 CET (+0100)

Evelina Arnold (EA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EVELINA ARNOLD"
Signerade 2025-01-28 17:39:38 CET (+0100)

Alfredo Narciso (AN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALFREDO NARCISO"
Signerade 2025-01-28 21:43:35 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537699715

Dan Holmberg (DH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN HOLMBERG"

Signerade 2025-01-28 12:46:33 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Ericson"

Signerade 2025-01-30 09:18:27 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus Nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus Nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.01.2025 09:19

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 30.01.2025 09:15

DOCUMENT ID:
Sk7c4S3_Oye

ENVELOPE ID:
Syx9VBnOuJe-Sk7c4S3_Oye

DOCUMENT NAME:
Brf Mårstahus nr 2 - RB 2023-2024 - inventar.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	 Signed	30.01.2025 09:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	30.01.2025 09:18	Low	IP: 85.24.131.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Märstahus nr 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

