

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Märstahus nr 2
Org nr: 714800-2228

2022-09-01 – 2023-08-31



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Märstahus nr 2
för härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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 -16 tkr ingår avskrivningar med 2 052 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 036 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	20	Antal lokaler	4
2 rum och kök	48	Antal garage	93
2,5 rum och kök	50	Antal p-platser	104
3 rum och kök	64		
4 rum och kök	6		
Total	188		

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

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 AB	Bredband
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Vattenfall & Jämtkraft AB	El
Sigtuna Vatten & Renhållning	Vatten och sophämtning
Parkeringservice Svenska AB	Parkering
Städbolaget i Märsta HB	Lokalvård
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 728 tkr och planerat underhåll för 1 036 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2023 och visar på ett underhållsbehov på 47 129 tkr för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning för verksamhetsåret är 1 451 tkr.

Föreningen har under året utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Stamspolning och filmning, byte ventiler tappkran	316 563
Ventilationsrengöring	166 543
Fasadarmaturer, slutbesiktning fönsterbyte, montering balkongpanel	345 131
Ombyggnation nedgångar	185 799
Garagesopning	22 020

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	2024
Christer Karlsson	Sekreterare	2024
Rita Ellingsen	Ledamot	2025
Dan Holmberg	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alfredo Narciso	Suppleant	2024
Evelina Arnold	Suppleant	2024
Mikhail Zablotski	Suppleant	2024
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	2024
Esa Heikkilä	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Lönnqvist	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Esa Heikkilä	2024
Ann Blom	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att det tidigare bokförda värdet för marken skrivs upp till markens taxeringsvärde enligt senaste taxeringsbeslut från 2022. Detta ger en positiv påverkan på föreningens soliditet och eget kapital som nu ökat.

Under bokslutsåret uppmärksammades en anläggningstillgång som skulle ha uttrangerats i föregående årsbokslut varför rättning har gjorts. Detta påverkar ingående balanser för inventarier och verktyg och eget kapital. Den totala förändringen innebar en justering på eget kapital om 400 001 kr (tidigare resultat -2 667 733 kr, nytt resultat -3 067 734 kr) Före mer information se Förändringar i eget kapital samt hänvisningar i not 11 Byggnader och mark.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 252 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 251 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 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 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 903 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	12 312	11 928	11 593	11 280	10 962
Resultat efter finansiella poster	-16	-2 668	-1 769	279	1 196
Balansomslutning	103 328	52 513	57 141	40 809	40 934
Soliditet %	50	0	5	11	11
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	108	27	191	233	230
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	108	88	389	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² **	903	869	854	832	808
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ² **	458	454	480	432	416
Ränta, kr/m ² **	43	32	40	40	41
Lån, kr/m ² **	3 337	3 410	3 711	2 681	2 758
Skuldkvot %	3,90	4,15	4,37	2,98	3,19

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018/2019 – 2019/2020 inte är jämförbara med efterföljande år.

**Arean för bostadsrätter och lokaler har justerats enligt senaste fastighetstaxeringsbeslut. Därmed är nyckeltalen för 2018/2019 till 2021/2022 gällande årsavgiftsnivån för bostäder kr/m², driftkostnader exkl. underhåll kr/m², ränta kr/m² och lån kr/m² inte jämförbara med tidigare år.

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

Resultat efter finansiella poster: Föreningens totala resultat inklusive resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar, ränteintäkter och räntekostnader.

Balansomslutning: Visar hur mycket tillgångar eller skulder som finns i föreningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel (till exempel insatser).

Likviditet: föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att ställa omsättningstillgångarna i förhållande till de kortfristiga skulderna.

Årsavgiftsnivå för bostäder: beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala ytan för bostäder.

Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²: beräknas på totala driftkostnaderna minus underhållen delat med totala ytan (bostäder och lokaler).

Ränta, kr/m²: beräknas som totala räntekostnader för lån i procent av total area bostäder och lokaler.

Lån, kr/m²: beräknas som total låneskuld i procent av total area bostäder och lokaler.

0-5 000 kr/m² anses låga lån, 5 000-15 000 kr/m² anses medelhöga lån, över 15 000 kr/m² anses höga lån.

Skuldkvot: beräknas som total låneskuld i procent av totala intäkter
Denna bör ligga mellan 1-15.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående eget kapital 2022-09-01 enligt fastställd balansräkning	1 085 896	0	3 601 100	-1 770 985	-2 667 733
Korrigeringar av ingående balanser:					
Restvärde utrangering anläggningstillgång				-400 001	
Ingående eget kapital efter korrigeringar	1 085 896	0	3 601 100	-2 170 986	-2 667 733
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 667 733	2 667 733
Reservering underhållsfond			1 451 000	-1 451 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 036 056	1 036 056	
Uppskrivning mark		52 296 616			
Årets resultat					-15 781
Vid årets slut	1 085 896	52 296 616	4 016 044	-5 253 662	-15 781

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 838 719
Årets resultat	-15 781
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 451 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 036 056
Summa	-5 269 444

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 269 444**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 312 070	11 928 438
Övriga rörelseintäkter	Not 3	231 870	91 710
Summa rörelseintäkter		12 543 940	12 020 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 739 173	-10 199 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 964 677	-1 923 155
Personalkostnader	Not 6	-190 091	-270 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 052 007	-1 822 878
Summa rörelsekostnader		-11 945 948	-14 215 920
Rörelseresultat		597 992	-2 195 772
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	200	912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 763	18 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-624 736	-491 733
Summa finansiella poster		-613 773	-471 961
Resultat efter finansiella poster		-15 781	-2 667 733
Årets resultat		-15 781	-2 667 733



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	99 480 368	49 585 996
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	98 339	148 103
Summa materiella anläggningstillgångar		99 578 708	49 734 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	250	250
Andra långfristiga fordringar	Not 14	10 000	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 250	9 750
Summa anläggningstillgångar		99 588 958	49 743 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	25 490	2 389
Övriga fordringar	Not 16	213 060	227 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	864 515	766 568
Summa kortfristiga fordringar		1 103 065	996 698
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 636 204	1 772 746
Summa kassa och bank		2 636 204	1 772 746
Summa omsättningstillgångar		3 739 269	2 769 444
Summa tillgångar		103 328 227	52 513 293



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 085 896	1 085 896
Uppskrivningsfond		52 296 616	0
Fond för yttre underhåll		4 016 044	3 601 100
Summa bundet eget kapital		57 398 556	4 686 996
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 253 663	-1 770 985
Årets resultat		-15 781	-2 667 733
Summa fritt eget kapital		-5 269 444	-4 438 718
Summa eget kapital		52 129 112	248 278
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	47 726 257	42 052 255
Summa långfristiga skulder		47 726 257	42 052 255
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 142 000	7 883 947
Leverantörsskulder	Not 20	784 616	716 343
Skatteskulder	Not 21	63 533	40 173
Övriga skulder	Not 22	12 071	59 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 470 638	1 512 347
Summa kortfristiga skulder		3 472 858	10 212 760
Summa eget kapital och skulder		103 328 227	52 513 293



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-120
-Stomme och grund	Linjär	120
-Stomkompletteringar	Linjär	60
-Värme, sanitet	Linjär	60
-Fasad	Linjär	60
-Restposter	Linjär	60
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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 551 740	11 116 270
Hyror, lokaler	11 100	10 200
Hyror, garage	428 010	427 110
Hyror, p-platser	333 600	385 642
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 200	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 880	-3 680
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-3 504
Summa nettoomsättning	12 312 070	11 928 438

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga avgifter	60	-85
Övriga ersättningar (Pant- och överlåtelseavgifter)	46 285	43 857
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Erhållna statliga bidrag - Elstöd	87 474	0
Övriga rörelseintäkter (påminnelsehantering, avgift andrahandsuthyrning mm)	55 926	27 151
Försäkringsersättningar	42 125	20 794
Summa övriga rörelseintäkter	231 870	91 710



Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 036 056	-3 555 489
Reparationer	-728 469	-690 933
Självrisk	0	-3 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-323 262	-310 102
Försäkringspremier	-384 272	-343 375
Kabel- och digital-TV	-580 272	-660 073
Pcb/Radonsanering	0	-81 778
Återbäring från Riksbyggen	15 600	20 400
Systematiskt brandskyddsarbete ¹	-121 309	-19 613
Serviceavtal	-82 708	-79 254
Obligatoriska besiktningar	-11 063	-313 450
Bevakningskostnader ²	-143 202	-15 280
Snö- och halkbekämpning	-34 441	-41 042
Förbrukningsinventarier	-38 327	-70 074
Fordons- och maskinkostnader	-32 348	-44 451
Vatten	-664 261	-630 023
Fastighetsel	-467 913	-498 140
Uppvärmning	-2 210 718	-2 146 000
Sophantering och återvinning ³	-537 596	-369 050
Förvaltningsarvode drift	-358 558	-348 648
Summa driftskostnader	-7 739 173	-10 199 375

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 688 380	-1 632 968
Lokalkostnader	-2 400	-1 680
Hyra inventarier & verktyg	-132 771	-127 164
IT-kostnader	-2 352	-1 776
Arvode, yrkesrevisor	-20 500	-19 188
Övriga förvaltningskostnader	-29 884	-64 013
Kreditupplysningar	0	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 308	-41 304
Representation	-4 690	-4 482
Kontorsmateriel	-26 600	-10 153
Telefon och porto	-8 325	-8 807
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-16	0
Medlems- och föreningsavgifter ⁴	-14 600	0
Bankkostnader	-4 213	-2 488
Advokat och rättegångskostnader	0	-4 631
Övriga externa kostnader	-1 638	-3 151
Summa övriga externa kostnader	-1 964 677	-1 923 155

¹ Åtgärder skyddsrum² Utökat avtal med Securitas³ Utökat avtal sophämtning samt prishöjning⁴ Medlemsavgift Riksbyggen Intresseförening

Not 6 Personalkostnader	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-63 840
Styrelsearvoden	-65 000	-52 394
Sammanträdesarvoden	-46 900	-84 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-39 700	-15 900
Sociala kostnader	-38 491	-53 678
Summa personalkostnader	-190 091	-270 512

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-861 033	-599 921
Avskrivning Markinventarier	-16 209	-14 858
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 125 001	-1 158 334
Avskrivning Maskiner och inventarier	-49 764	-49 764
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 052 007	-1 822 878

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Andelsutdelning Riksbyggen	200	912
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	200	912

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 071	1 025
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	46	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	193	701
Övriga ränteintäkter	2 452	17 134
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 763	18 860

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-624 736	-468 011
Övriga räntekostnader	0	-23 722
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-624 736	-491 733

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	31 809 613	14 142 747
Mark	1 773 384	1 773 384
Standardförbättring ombyggnader*	36 860 764	37 860 765
Anslutningsavgifter	360 499	360 499
Markinventarier	162 089	0
	70 966 349	54 137 395
Årets anskaffningar		
Byggnader – fönsterbyte och elinstallation	0	18 798 286
Markinventarier	0	162 089
	0	18 960 375
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader – elinstallation	0	-1 131 420
Utrangeringar byggnader – standardförbättring	-401 982	0
	-401 982	-1 131 420
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 564 367	71 966 349
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 869 791	-9 401 289
Anslutningsavgifter	-360 499	-360 499
Standardförbättring ombyggnader	-12 535 206	-11 976 871
Markinventarier	-14 858	0
	-21 780 354	-21 738 659
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-861 033	-599 921
Årets avskrivning standardförbättring ombyggnader	-1 125 001	-1 158 334
Årets avskrivning markinventarier	-16 209	-14 858
Återföring gjord avskrivning på utrangeringar byggnader	401 982	1 131 420
	-1 600 261	-641 694
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 380 615	-22 380 353
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning mark	52 296 616	0
	52 296 616	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 480 368	49 585 996

**Ingående balansen för 2022-09-01 avviker mot utgående balans 2022-08-31. Rättelse har skett för komponent fönster som inte blev utrangerad under bokslutet 2022-08-31. Effekten om 400 001 kr har rättats mot balanserat resultat. Justeringen visas under Förändringar i eget kapital.*

Varav

Byggnader	22 078 788	22 939 822
Mark	54 070 000	1 773 384
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättring byggnader	23 200 558	24 725 560
Markinventarier	131 022	147 231

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

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



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 155 683	1 155 683
Installationer	525 529	525 529
	1 681 212	1 681 212
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-637 105	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-637 105	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 044 108	1 681 212
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 007 580	-957 816
Installationer	-525 529	-525 529
	-1 533 109	-1 483 345
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	637 105	0
	637 105	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-49 764	-49 764
	-49 764	-49 764
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-420 240	-1 007 580
Installationer	-525 529	-525 529
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-945 769	-1 533 109
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 339	148 103
Varav		
Inventarier och verktyg	98 339	148 103
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andelar OKQ8-medlem	250	250
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	250	250

Not 14 Andra långfristiga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening	10 000	9 500
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	9 500
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	25 490	-111
Kundfordringar	0	2 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 490	2 389
Not 16 Övriga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	213 060	210 608
Andra kortfristiga fordringar	0	17 134
Summa övriga fordringar	213 060	227 742
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	807	1 025
Förutbetalda försäkringspremier	133 913	116 446
Förutbetalda driftkostnader	45 920	8 328
Förutbetalt förvaltningsarvode	500 973	482 411
Förutbetald renhållning	45 582	43 974
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 328	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 884
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 493	0
Förutbetalda leasingavgifter	62 500	112 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	864 515	766 568
Not 18 Kassa och bank	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	283	385
Bankmedel	5 917	5 870
Transaktionskonto	2 630 004	1 766 490
Summa kassa och bank	2 636 204	1 772 746



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	48 868 257	49 936 202
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 142 000	-830 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-7 053 947
Långfristig skuld vid årets slut	47 726 257	42 052 255

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,45%	2022-09-01	1 991 000,00	-1 991 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,37%	2023-05-12	3 062 947,00	-2 990 000,00	72 947,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2025-03-30	1 161 755,00	0,00	20 000,00	1 141 755,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2025-03-30	4 443 000,00	0,00	180 000,00	4 263 000,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2025-12-01	17 640 000,00	0,00	240 000,00	17 400 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 375 000,00	0,00	100 000,00	4 275 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 400 000,00	0,00	100 000,00	4 300 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 650 000,00	0,00	120 000,00	4 530 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	6 212 500,00	0,00	70 000,00	6 142 500,00
STADSHYPOTEK	3,46%	2028-01-30	850 000,00	0,00	80 998,00	769 002,00
STADSHYPOTEK	4,03%	2028-04-30	0,00	2 990 000,00	50 000,00	2 940 000,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2032-09-01	1 150 000,00	0,00	29 500,00	1 120 500,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2032-09-01	0,00	1 991 000,00	4 500,00	1 986 500,00
Summa			49 936 202,00	0,00	1 067 945,00	48 868 257,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 142 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 568 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 43 158 257 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	784 616	716 343
Summa leverantörsskulder	784 616	716 343

Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	15 634	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	323 262	310 102
Debiterad preliminärskatt	-275 363	-269 929
Summa skatteskulder	63 533	40 173



Not 22 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Mottagna depositioner	0	12 180
Skuld för moms	12 071	47 770
Summa övriga skulder	12 071	59 950

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	21 413	20 957
Upplupna räntekostnader	78 733	61 119
Upplupna driftskostnader	47 806	28 027
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 398	5 287
Upplupna elkostnader	33 869	122 796
Upplupna vattenavgifter	111 368	115 495
Upplupna värmekostnader	97 790	86 903
Upplupna revisionsarvoden	23 500	20 500
Upplupna styrelsearvoden	65 650	66 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	726	21 765
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	979 387	962 799
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 470 638	1 512 347

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
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, digitalt signerad enligt bilaga

Anders Samuelsson

Lennart Jönsson

Christer Karlsson

Rita Ellingsen

Dan Holmberg

Revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Borev Revision AB
Auktoriserad revisor

Esa Heikilä
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557508687613

Dokument

RB BRF Märstahus nr 2 Årsredovisning 2023-08-31
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-01-17 09:44:38 CET (+0100) av Maria Hjelm (MH)
Färdigställt 2024-01-22 11:34:57 CET (+0100)

Initierare

Maria Hjelm (MH)
Riksbyggen

Signerare

Anders Samuelsson (AS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS SAMUELSSON"
Signerade 2024-01-17 10:23:04 CET (+0100)

Lennart Jönsson (LJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART JÖNSSON"
Signerade 2024-01-18 09:45:22 CET (+0100)

Christer Karlsson (CK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER KARLSSON"
Signerade 2024-01-17 09:57:36 CET (+0100)

Rita Ellingsen (RE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rita Elly Ellingsen"
Signerade 2024-01-17 11:49:37 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557508687613

Dan Holmberg (DH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN HOLMBERG"
Signerade 2024-01-17 09:47:14 CET (+0100)

Esa Heikilä (EH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ESA HEIKKILÄ"
Signerade 2024-01-21 10:55:51 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ERICSON"
Signerade 2024-01-22 11:34:57 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus Nr 2 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus nr 2 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Esa Heikilä
Förtroendevald revisor

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

