

Märstahus 1  
Bostadsrättsförening



# Årsredovisning 2022/2023

Årsredovisning för

# Märstahus 1 Bostadsrättsförening

714800-2384

Räkenskapsåret  
**2022-09-01 - 2023-08-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Märstahus 1 Brf (714800-2384) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-17. Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Valsta 3:22 i Sigtuna kommun, omfattande adresserna Frejgatan 34-44 / Frejgatan 35-51 / Frejgatan 48-52. Valsta 3:22 byggdes år 1969. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Valsta 3:20 i Sigtuna kommun, omfattande adresserna Frejgatan 30 / Frejgatan 31-33 / Frejgatan 53-57 / Frejgatan 54 / Frejgatan 58. Valsta 3:20 byggdes år 1968. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Valsta 3:23 i Sigtuna kommun, omfattande adresserna Frejgatan 56 / Frejgatan 59-75 / Frejgatan 60-74. Valsta 3:23 byggdes år 1967. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
266	Lägenheter, bostadsrätt	18 476
140	Antal p-platser	
153	Antal garage	

Inga lokaler för uthyrning. Inga laddplatser för bilar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-01-10. På stämman deltog 58 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Alf Grönne stad	Ordförande
Tom Alexopoulos	Vice Ordförande
Ola Undin	Sekreterare
Elke-Maria Unger	Ledamot
Lennart Wihlborg	Ledamot
Sarah Knight	Suppleant
Ulla Erqvist	Suppleant
Tadas Aleksandrovas	Suppleant
Marijana Milcovic	Valberedning

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elke-Maria Unger, Lennart Wihlborg, Sarah Knight, Dan Holgersson, Ulla Erqvist, Tadas Aleksandrovas, Marijana Milcovic och Leif Duus.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av ordförande, vice ordförande och sekreterare två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Borev Revision AB (extern), Dan Holgersson (intern), Leif Duus (intern revisorssuppleant).

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Byte elcentraler för inkommande el i husen.
2023	Startat upp boendeapp, med bibliotek för medlemmar med blanketter och information
2023	Extra stamspolning
2023	Genomsökning av hus och gårdar med hund. Letat droger, vapen och sprängämnen.
2023	Årlig besiktning av alla lekplatser
2022	Lekplatser, byte lekredskap
2022	Planteringar och växter. Gjort om tidigare felleverans
2021-2022	Avloppsrensningar
2021	Ventilation, Kontroll av felaktiga installationer i köken, samt rensning av luftventilerna
2020	Fasadbelysning, byte till LED
2019	Internet, 250 Mbps till samtliga lägenheter
2018	Renovering av fastighets-socklarna, putsning och målning
2017	Garage belysning, byte till LED
2017	Portar, Renovering och ytbehandling av portpartierna
2015-2016	Fönsterbyte, tilläggsisolering, fasadpartier
2015	Garageportar - byte till vikport
2014-2015	Central ventilation. Byte till tryckstyda fläktar och kökskåpa i kök installerat
2014	TV-anläggning. Byte till Telenor
2013-2016	Stammar. Nyinstallation av vatten och avlopp, samt gemensam renovering av badrummen
2008-2009	Garagen, Målning av in- och ut-sidan
2007-2008	Lås-system. Elektroniskt system, montering av nyckeltub.
2007-2008	Installation av bredbandsfiber i alla lägenheter

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 334 st. Under året har 23 tillkommit samt 25 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 332 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Avloppsjour	Avloppsteknik AB
Internetleverantör	Ownit Broadband AB
Internet uppkopplingstyp	Eget fiber, 250 Mbps
Fastighetskötsel & städning	Tool Trädgård & fastighetskötsel AB
Fastighetsjour	Bravida AB, Uppsala / Märsta
Störningsjour	Securitas Trygghetsvaktare
TV-kabel leverantör	Telenor
Parkeringsbevakning	P-Service AB
Besiktning av garageportar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Dörrmattor	CWS
Årlig besiktning av lekplatsutrustning	MLI-besiktning AB
Teknisk Förvaltning	Siljehag Fastighets AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens förvaltningsberättelse för året 2022-2023

Årsavgifterna höjdes med 3% per 2023-01-01.

Twisten med Berg & Landskap AB har äntligen nått en lösning. Vi får återbetalt 750 000 kr + ränta, samt att resterande faktura på ca 300 000 kr inte behöver betalas. Dessutom erhåller vi rättsskydd för advokatkostnaderna med ca 60 000 kr. Därmed är det ärendet klart och avslutat.

Våra elcentraler för inkommande el in i huskropparna har bytts ut till modernare och säkrare installationer i samtliga hus. Ett omfattande arbete som pågått under ett antal veckor. Vissa kompletteringsarbeten och reparationer av utomhusbelysningen på gårdarna har också gjorts.

Vid årsskiftet bytte föreningen ekonomisk förvaltare. Ny förvaltare är numera Fastighetsägarna Service AB. I samband med det kommer också hemsidan att bytas till ny under kommande år. I tillägg har vi istället tillgång till en boende-app för medlemmarna som kommer att till viss del ersätta hemsidan. I appen kommer det att finnas informationsblad men också de blanketter som medlemmarna behöver tillgång till för olika ärenden.

Under senhösten har vi tvingats att återigen göra en extra stamspolning. Detta pga mycket matfett och propplösare har hållts i avloppen och orsakar stopp. De medlemmar som har haft felaktiga eller bristfälliga installationer har fått information om vilka åtgärder som krävs för att undvika risk för framtida vattenskada.

Föreningens representant har haft ett informationsmöte med P-service vad våra skyltar betyder och dess tillämpning. Också vilka konsekvenser och kostnader som kan uppkomma om det parkeras fel fordonstyp, eller att för många platser används av icke medlemmar. Som en följd av detta kommer styrelsen att bearbeta informationen och tydliggöra vem och vad som får parkera.

När all snö var borta har vi tillsammans med några andra BRF i Valsta anlitat en sökhund för att leta efter droger, vapen och sprängmedel i föreningens hus och på gårdarna. Det gjordes tre tydliga

indikationer i källare, och tre ute på gårdarna. Information av vad som hittades har överlämnats till polisen för vidare utredning.

En årlig besiktning av alla lekplatser har gjorts. Vissa anmärkningar på lekutrustningen gjordes, och de har också åtgärdats.

Planteringarna vid Frejg 62-67 har åtgärdats med nya plantor och staket.

Året avslutades i augusti med en gårdsfest. Ett 50-tal personer deltog. Vi åt grillspett, umgicks, hade tipsfrågor och spenderade några timmar tillsammans.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgiftshöjning om 1,5% from 2024-01-01.

En total översyn av alla asfaltytor kommer att göras. Borttagning av rötter som sprängt sönder befintlig asfalt och nyläggning.

Påbörja behovsanalys av behovet av laddplatser för elbilar och laddhybrider (eller vad de nu kallas).

Istället för en större avgiftshöjning för samtliga, görs en mindre avgiftshöjning för samtliga, och införandet av debitering för använda tvättpass vilket ger föreningen samma inkomster som en större avgiftshöjning.

Utbyte av låssystem. Nuvarande system har utgått och finns ej längre reservdelar.

**Flerårsöversikt**

	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31	Belopp i kr
Nettoomsättning (tkr)	17 247	16 692	16 633	16 456	
Resultat efter finansiella poster (tkr)	875	934	883	1 864	
Soliditet %	32,9	31	30	29	
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	19	20	
Värmekostnad/kvm totalyta	151	143	137	133	
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	30	73	33	
Kapitalkostnad/kvm totalyta	87	69	71	85	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	859	834	817	803	
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 672	3 959	4 096	4 230	

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 416 137	325 000	13 347 002	18 063 613	933 521	34 085 273
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			-1 357 643	1 357 643		
Balanseras i ny räkning				933 521	-933 521	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-					
Årets resultat					874 550	874 550
<b>Belopp vid årets årets utgång</b>	<b>1 416 137</b>	<b>325 000</b>	<b>11 989 359</b>	<b>20 354 777</b>	<b>874 550</b>	<b>34 959 823</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	20 354 777
Årets resultat	874 550
	<hr/>
	21 229 327
Styrelsen föreslår följande disposition:	
I anspråktagande yttre fond för årets underhåll	-1 283 874
Avsättning till yttre fond enl stadgar (0,3% av taxeringsvärde)	808 500
Balanserat resultat	21 704 701
	<hr/>
	21 229 327

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Nettoomsättning	2	17 247 171	16 688 323
Övriga rörelseintäkter	3	864 236	89 827
		<u>18 111 407</u>	<u>16 778 150</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-12 429 719	-11 394 380
Övriga externa kostnader	5	-206 769	-125 792
Personalkostnader	6	-278 290	-366 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 572 424	-2 539 108
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 624 205</u>	<u>2 351 962</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 409	1 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 782 064	-1 419 985
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>874 550</u>	<u>933 521</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>874 550</u>	<u>933 521</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>874 550</u>	<u>933 521</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	93 625 840	96 023 716
Inventarier, verktyg och installationer	8	681 255	855 803
		<u>94 307 095</u>	<u>96 879 519</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>94 307 095</u>	<u>96 879 519</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		228 626	73 136
Aktuell skattefordran		-	16 520
Övriga fordringar	11	11 473 836	12 297 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		318 270	339 481
		<u>12 020 732</u>	<u>12 726 823</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>11 024</u>	<u>11 872</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>12 031 756</u>	<u>12 738 695</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>106 338 851</u>	<u>109 618 214</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 416 137	1 416 137
Upplåtelseavgifter		325 000	325 000
Fond för yttre underhåll		11 989 359	13 347 002
		<u>13 730 496</u>	<u>15 088 139</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		20 354 777	18 063 613
Årets resultat		874 550	933 521
		<u>21 229 327</u>	<u>18 997 134</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>34 959 823</u>	<u>34 085 273</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	48 982 558	34 755 940
		<u>48 982 558</u>	<u>34 755 940</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	18 853 152	38 391 152
Leverantörsskulder		472 755	385 906
Skatteskulder		22 667	-
Övriga kortfristiga skulder		5 606	3 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	3 042 290	1 996 577
		<u>22 396 470</u>	<u>40 777 001</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>106 338 851</u>	<u>109 618 214</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		874 550	933 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 572 424	2 539 108
		<u>3 446 974</u>	<u>3 472 629</u>
Betald inkomstskatt		39 187	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>3 486 161</b>	<b>3 472 629</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-120 883	-35 458
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 134 801	-253 432
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 500 079</b>	<b>3 183 739</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-727 255
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-727 255</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-5 311 382	-2 532 922
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 311 382</b>	<b>-2 532 922</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-811 303</b>	<b>-76 438</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>12 267 615</b>	<b>12 344 053</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>11 456 312</b>	<b>12 267 615</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme och grund	100
Inventarier	5-10
Fasad/balkonger	100
Stomkomplettering förening	50
Stomkomplettering medlem	50
Stamledningar VA	50
Luftbehandlingssystem	30
Fastighetsel inkl. svagström	50
Sekundärbyggnader	50

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Årsavgifter	15 872 770	15 409 118
Hyror	1 231 945	1 177 861
Återvunna fordringar	80 000	45 169
Avgift andrahandsuthyrning	26 363	26 418
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	36 272	30 188
Öretsutjämning	-179	-431
<b>Summa</b>	<b>17 247 171</b>	<b>16 688 323</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Försäkringsersättning	62 060	-
Fakturerade kostnader	-	-14 631
Övriga rörelseintäkter	802 176	104 458
	<b>864 236</b>	<b>89 827</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	2 271 037	1 784 321
Städning	20 857	19 317
Tillsyn, besiktning, kontroller	78 108	75 276
Trädgårdsskötsel	2 828	138 037
Snöröjning	207 838	107 234
Serviceavtal	213 506	205 966
Reparationer	510 914	508 536
El	425 153	415 086
Energikostnad	3 081 331	2 928 319
Vatten	670 042	610 194
Sophämtning	827 655	612 553
Försäkringspremie	188 884	176 201
Fastighetsavgift bostäder	422 674	404 054
Fastighetsskatt lokaler	55 000	55 000
Övriga fastighetskostnader	73 220	4 997
Kabel-tv/Bredband/IT	739 126	830 948
Förvaltningsarvode ekonomi	228 762	286 654
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	626	
Övriga förvaltningskostnader	111 457	286 950
Förvaltningsarvode teknik	105 021	
Juridiska åtgärder	764 248	311 876
Inkassokostnader	250 518	261 050
Trivselkonto	23 490	
	<b>11 272 295</b>	<b>10 022 569</b>
<b>Underhåll</b>		
Tvättstuga	10 501	
Installationer		125 000
Värme	13 144	
Ventilation		3 375
El	547 564	54 080
Lås	25 678	1 582
Garage	14 168	14 168
Mark		1 173 606
Lekutrustning	1 770	
Gård	544 599	
	<b>12 429 719</b>	<b>11 394 380</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>12 429 719</b>	<b>11 394 380</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Porto / Telefon	10 466	5 875
Lokalhyra	100 296	
Konsultarvode	15 520	84 510
Besiktnings- och utredningskostnader	9 000	
Revisionsarvoden	23 250	20 125
Panter och överlåtelse	22 313	
Övriga externa kostnader	25 923	15 282
<b>Summa</b>	<b>206 768</b>	<b>125 792</b>



## Not 6 Personalkostnader och arvoden

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelsearvoden	211 757	282 057
Sociala kostnader	66 533	84 851
	<b>278 290</b>	<b>366 908</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	126 289 104	126 289 104
-Mark	2 479 000	2 479 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>128 768 104</b>	<b>128 768 104</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-32 744 388	-30 348 750
-Årets avskrivning enligt plan	-2 397 876	-2 395 638
	<b>-35 142 264</b>	<b>-32 744 388</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>93 625 840</b>	<b>96 023 716</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	189 600 000	189 600 000
Mark	79 900 000	79 900 000
	<b>269 500 000</b>	<b>269 500 000</b>
<b>Uppdelning taxeringsvärde</b>		
Bostäder	264 000 000	264 000 000
Lokaler	5 500 000	5 500 000
	<b>269 500 000</b>	<b>269 500 000</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	1 757 330	1 030 075
-Nyanskaffningar	-	727 255
	<b>1 757 330</b>	<b>1 757 330</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-901 497	-758 057
-Årets avskrivning	-174 548	-143 470
	<b>-1 076 045</b>	<b>-901 527</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>681 285</b>	<b>855 803</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	2023-08-31	2022-08-31	Räntesats %	Slutbet. dag
Handelsbanken	4 839 270	4 893 342	0,57	241201
Handelsbanken	6 024 000	6 290 000	4,30	270630
Handelsbanken	9 000 000	8 290 000	5,40	231011
Handelsbanken	8 802 000	4 290 000	5,40	231115
Handelsbanken	2 102 440	9 116 000	2,98	260730
Handelsbanken	6 062 000	2 796 000	3,20	241201
Handelsbanken	4 020 000	4 125 000	2,98	260730
Handelsbanken	7 024 000	2 158 750	0,73	250630
Handelsbanken	8 062 000	7 396 000	0,57	241201
Handelsbanken	3 176 000	7 396 000	3,57	301201
Handelsbanken	2 700 000	7 396 000	2,98	260730
Handelsbanken	6 024 000	9 000 000	4,06	310630
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>67 835 710</b>	<b>73 147 092</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-18 853 152	-38 391 152		
	<b>48 982 558</b>	<b>34 755 940</b>		

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
EI	51 692	30 485
Uppvärmning	244 133	109 719
Vatten och avlopp	158 794	91 728
Trädgårdsservice	502 364	-
Advokatkostnader	158 250	-
Arvode styrelse	144 546	236 260
Räntor	244 141	175 913
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 483 440	1 334 472
Tillgodo skuld till hg	21 042	
Revision	20 000	18 000
Övrigt	13 888	
	<b>3 042 290</b>	<b>1 996 577</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	11 385 534	-
Klientmedelskonto hos SBC	59 754	7 255 743
Skattekonto	21 295	43 234
Räntekonto hos SBC	-	5 000 000
Övrigt	7 253	-1 291
	<b>11 473 836</b>	<b>12 297 686</b>

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	90 367 000	90 367 000

#### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm / 2023

Alf Grönnestad  
Styrelseordförande

Tom Alexopoulos  
Vice styrelseordförande

Elke-Maria Unger  
Styrelseledamot

Lennart Wihlborg  
Styrelseledamot

Ola Undin  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Sanna Lindqvist  
Revisor  
Borev Revision AB

Dan Holgersson  
Intern revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.01.2024 14:58

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 14.01.2024 21:12

DOCUMENT ID:

SJLmxa-Yp

ENVELOPE ID:

SJBmxaZFP-SJLmxa-Yp

DOCUMENT NAME:

Märstahus 1 Brf, per 240114.pdf

22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF SIGURD GRÖNNESTAD alfgronnestad@hotmail.com	Signed Authenticated	14.01.2024 21:30 14.01.2024 21:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/24) IP: 89.253.65.141
2. Axel Lennart Wihlborg lennart.wihlborg@ownit.nu	Signed Authenticated	15.01.2024 09:30 15.01.2024 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/10/29) IP: 89.253.65.164
3. TOM ALEXOPOULOS tom-alexopoulos@hotmail.com	Signed Authenticated	15.01.2024 15:04 15.01.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/11/13) IP: 89.253.65.132
4. Curt Gösta Ola Undin olaundin@marstahus.com	Signed Authenticated	15.01.2024 20:36 15.01.2024 20:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/20) IP: 5.180.61.248
5. Elke Unger ungerelke838@gmail.com	Signed Authenticated	16.01.2024 11:58 16.01.2024 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/11/13) IP: 2.66.185.162
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	17.01.2024 13:09 17.01.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 81.234.159.15
7. DAN-ERIK HOLGERSSON dan.holgersson@ownit.nu	Signed Authenticated	17.01.2024 14:58 17.01.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/11/27) IP: 89.253.65.182

\* 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