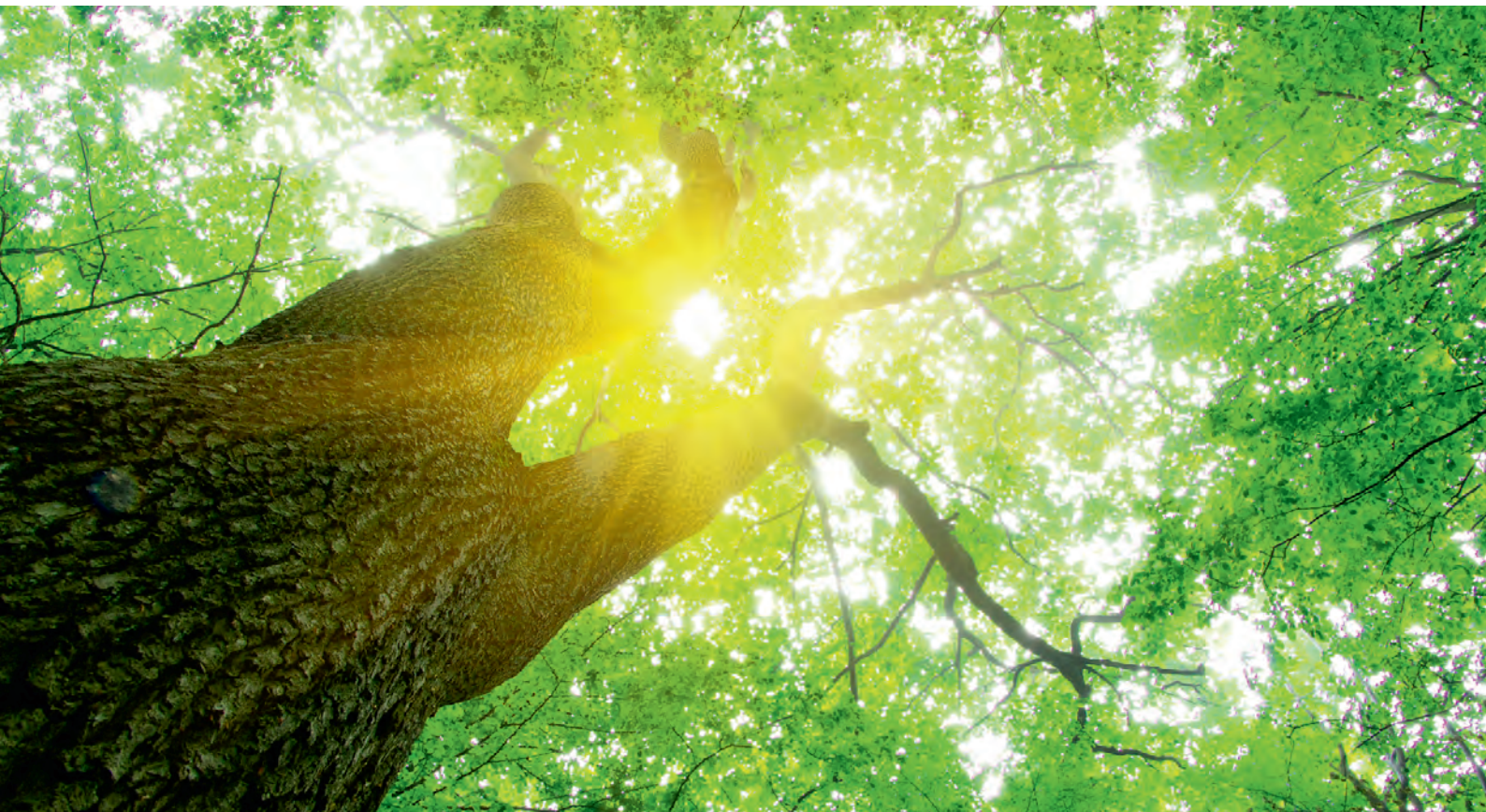




# 21/22

Årsredovisning

Märstahus 1 Brf



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Märstahus 1 Brf

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

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

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

#### Styrelsen

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

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

## Valberedning

Marina Everitt

Sammanställande

## Stämmor

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

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 16 flerbostadshus.

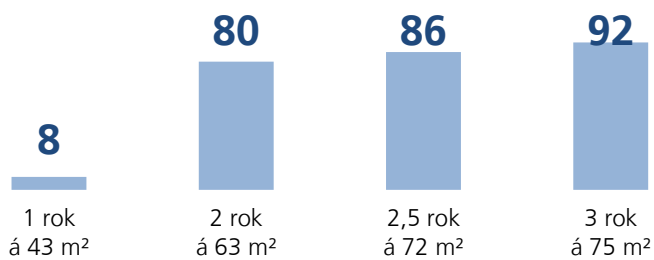
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 456 m<sup>2</sup>, varav 18 476 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 980 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 266 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Föreningens ekonomi

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

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

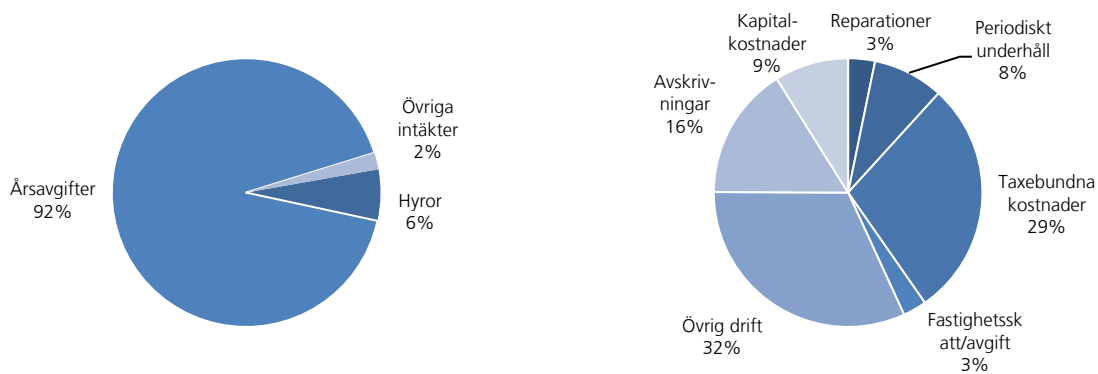
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

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

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

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret Styrelsens förvaltningsberättelse för året 2021-2022

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

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

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

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

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

Blue Harvest har också ett års efterskötsel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Medlemsinformation

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

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

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

## Flerårsöversikt

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

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 476 m<sup>2</sup> bostäder och 1 980 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

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

|                   |
|-------------------|
| 1 357 643         |
| <b>20 354 778</b> |

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

## Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

|  |       | <b>2021-2022</b>   | <b>2020-2021</b>   |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                    |                    |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 16 692 239         | 16 633 048         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 85 907             | 26 990             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>16 778 146</b>  | <b>16 660 038</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                    |                    |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -10 240 103        | -10 267 778        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -1 280 067         | -1 213 740         |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -366 908           | -372 255           |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -2 539 107         | -2 472 867         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-14 426 185</b> | <b>-14 326 640</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>2 351 962</b>   | <b>2 333 398</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 1 544              | 54                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -1 419 985         | -1 450 503         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-1 418 440</b>  | <b>-1 450 449</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>933 521</b>     | <b>882 949</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>933 521</b>     | <b>882 949</b>     |

## Balansräkning

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

## Balansräkning

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

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                           | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                              | 90 367 000        | 90 367 000        |
| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|               | El  | 30 485            | 33 174            |
|               | Värme   | 109 719           | 127 318           |
|               | Vatten  | 91 728            | 120 462           |
|               | Extern revisor                                      | 18 000            | 16 000            |
|               | Arvoden   | 179 775           | 0                 |
|               | Sociala avgifter                                    | 56 485            | 0                 |
|               | Ränta   | 175 913           | 167 116           |
|               | Avgifter och hyror                                  | 1 334 472         | 1 330 829         |
|               | Juridiska kostnader                                 | 0                 | 25 781            |
|               | Mattvätt/Hyrmattor                                  | 0                 | 0                 |
|               | Värmeanläggning/undercentral                        | 0                 | 3 350             |
|               |   | <b>1 996 577</b>  | <b>1 824 030</b>  |

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sigtuna den 2/11 2022



Alf Grönne  
Ordförande



Tom Alexopoulos  
Vice ordförande



Ola Undin  
Sekreterare



Tadas Aleksandrovas  
Ledamot

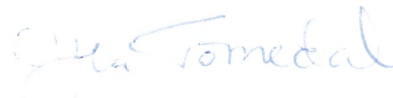


Elke-Maria Unger  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/11 2022



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisör



Ylva Törnedal  
Intern revisör

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Märstahus 1 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

### Den interna revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Märstahus 1 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

### Anmärkning

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

Uppsala den 15 november 2022



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



Ylva Törmedal  
Intern revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)