



20/21

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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Märstahus 1 Brf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2020 - 31 augusti 2021.

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 2021 och 2076.
- 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
Marina Everitt	Sekreterare
Tadas Alexandrovass	Ledamot
Ola Undin	Ledamot
Elke-Maria Unger	Ledamot
Mikael Lingebrand	Suppleant
Lennart Wihlborg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tadas Alexandrovass, Tom Alexopoulos, Leif Duus, Mikael Lingebrand, Ylva Törnedal, Ola Undin 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

Göte Jansson	Sammanställande
--------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20. (Poströstning enligt Corona-lagen).

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

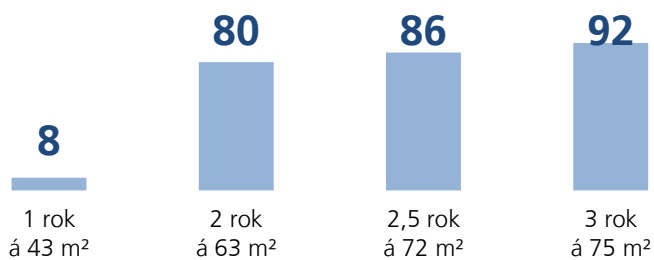
Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 16 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 456 m², varav 18 476 m² utgör lägenhetsyta och 1 980 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 266 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Renovering av portpartier	2017	
Putsning och målning av hussocklarna	2017 - 2018	
Byte av garageportar	2015	Vikportar
Fönsterbyte, och uppsnygning fasadpartier, samt tilläggsisolering	2015 - 2016	
byte till tryckstyrda fläktar och kökskåpa installerat	2014 - 2015	Ventilation
Byte till Canal Digital/Telenor	2014	
Stambyte med nya badrum	2013 - 2016	
Rengöring av avloppsstammarna	2012	
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
Lekplatser	2007	Ombyggda till EU-standard
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	Kommentar
Rensning av ventilation och kontroll av köksinstallationer avs vent	2021	Koll av felaktiga installationer i köken. Tryckande fläkt ej tillåtet
Extra stamspolningar	2021	Pga. återkommande stamstopp där propplösare används felaktigt.
Lekplatsutrustning bytes	2021	
Nya planteringar och gräsmattor, gångvägar	2022	Görs på sikt löpande

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
Fastighetsskötsel & Städning	Tool Trädgård & Fastighetsskötsel AB
Avloppsjour	Avloppsteknik AB
Fastighets jour	Bravida AB, Uppsala / Märsta
Störningsjour	Securitas Trygghetsvaktare
Tv kabelleverantör	Telenor
Parkeringsbevakning	P-service
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Besiktning av portar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Dörrmattor	CWS

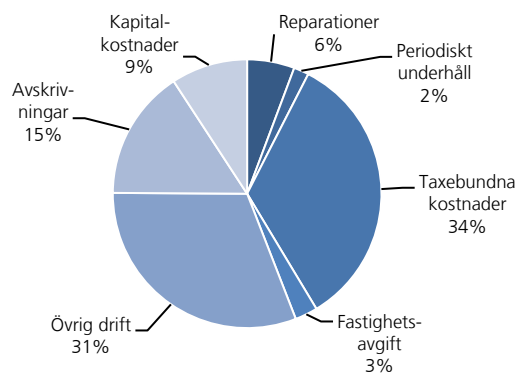
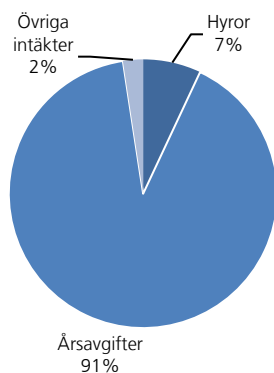
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 733 099	9 540 561
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	16 660 038	16 508 438
Finansiella intäkter	54	60 166
Minskning kortfristiga fordringar	0	173 895
Ökning av kortfristiga skulder	0	154 121
	16 660 092	16 896 620
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 853 773	10 484 498
Finansiella kostnader	1 450 503	1 740 432
Ökning av materiella anläggningstillgångar	172 338	0
Ökning av kortfristiga fordringar	65 753	0
Minskning av långfristiga skulder	2 479 152	2 479 152
Minskning av kortfristiga skulder	27 619	0
	16 049 138	14 704 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 344 053	11 733 099
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	610 954	2 192 538

*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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens förvaltningsberättelse för året 2020-2021

Ännu ett år har passerat med Covid – 19 restriktioner och införande av andra rutiner.

Tyvärr har flera av våra medlemmar och boende drabbats extra hårt av pandemin, med personer som inte längre är med oss. En extra tanke till er som har påverkats av detta.

Tyvärr så har vi under dessa restriktioners tidevarv kunnat notera flera som bara tänker på sig själv och inte följer regelverket. Antingen av ointresse eller okunskap, kanske rent av nonchalans. Ett sådant beteende orsakar irritation, och frustration för de som vill och kan reglerna, men också en stor ekonomisk belastning för alla som bor i föreningen genom att alla kostnader fördelas lika mellan alla bostadsrättslägenheter.

Även detta år har vi haft flera otillåtna andrahandsupplåtelser som har gått till uppsägning. Det är bara 5 som faktiskt sökt föreningens godkännande för andrahandsupplåtelse, men vi har haft ytterligare ett 10-tal ärenden med otillåtna upplåtelser som lett till avhysning.

Många av de boendes felaktiga agerande kan med all säkerhet tillskrivas okunskap om vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening. Våra ansträngningar att informera har i många fall inte heller lyckats pga. språkförbistringar.

Twisten med Berg & Landskap AB har fortgått och någon acceptabel överenskommelse har inte nåtts varför vi nu tvingas att ta ärendet till tingsrätten via stämning mot företaget. Den juridiska handläggningen är tidsödande och komplex varför det fortfarande ser alldeles förskräckligt ut i våra planteringar.

Förra året hade vi också återkommande problem med att avloppen används felaktigt, och tyvärr har det fortsatt även detta år med stamstopp och översvämningar i medlemmars lägenheter som konsekvens. Sophanteringen och frånvaron av att sortera och lämna avfallet rätt har inte heller förbättrats ännu.

Båda dessa områden måste vi få till en förbättring att sköta, och det är medlemmarna som kan bidra till den förbättringen.

Bilplatsernas linjemarkering har målats upp igen.

Till sist vill styrelsen tacka för det förtroende som vi har fått att förvalta den gemensamma föreningen. Vi hoppas på att situationen i världen ska förbättras och att det blir möjligt att genomföra några gemensamma aktiviteter för samtliga oss boende.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 266 st

Överlåtelser under året: 34 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 335

Tillkommande medlemmar: 38

Avgående medlemmar: 39

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 334

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	817	806	781	768
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 096	4 245	4 379	4 513
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	137	133	132	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	73	33	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	85	87	91
Soliditet (%)	30	29	27	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	883	1 864	-3 507	1 522
Nettoomsättning (tkr)	16 633	16 456	15 372	15 194

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 476 m² bostäder och 1 980 m² garage.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 416 137	0	0	1 416 137
Upplåtelseavgifter	325 000	0	0	325 000
Fond för yttre underhåll	12 822 476	657 753	-358 219	12 522 942
S:a bundet eget kapital	14 563 613	657 753	-358 219	14 264 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	17 705 190	-657 753	2 221 954	16 140 989
Årets resultat	882 949	882 949	-1 863 735	1 863 735
S:a fritt eget kapital	18 588 139	225 196	358 219	18 004 724
S:a eget kapital	33 151 753	882 949	0	32 268 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	882 949
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	18 362 944
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-657 753
summa balanserat resultat	18 588 140

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

283 974
18 872 114

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 633 048	16 456 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 990	52 437
Summa rörelseintäkter		16 660 038	16 508 438
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 267 778	-8 718 827
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 213 740	-1 324 357
Personalkostnader	Not 6	-372 255	-441 313
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 472 867	-2 479 940
Summa rörelsekostnader		-14 326 640	-12 964 438
RÖRELSERESULTAT		2 333 398	3 544 001
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	60 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 450 503	-1 740 432
Summa finansiella poster		-1 450 449	-1 680 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		882 949	1 863 735
ÅRETS RESULTAT		882 949	1 863 735

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-08-31	2020-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	98 419 355	100 814 992
Inventarier	Not 9	272 018	176 909
Summa materiella anläggningstillgångar		98 691 372	100 991 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 691 372	100 991 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		62 509	940
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	12 381 133	11 786 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	328 143	314 407
Summa kortfristiga fordringar		12 771 785	12 102 012
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 890	956
Summa kassa och bank		7 890	956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 779 675	12 102 968
SUMMA TILLGÅNGAR		111 471 047	113 094 869

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 741 137	1 741 137
Fond för yttre underhåll	Not 12	12 822 476	12 522 942
Summa bundet eget kapital		14 563 613	14 264 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 705 190	16 140 989
Årets resultat		882 949	1 863 735
Summa fritt eget kapital		18 588 139	18 004 724
SUMMA EGET KAPITAL		33 151 753	32 268 804
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	55 084 862	75 680 014
Summa långfristiga skulder		55 084 862	75 680 014
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 595 152	2 479 152
Leverantörsskulder		676 139	594 087
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		139 112	37 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 824 030	2 035 295
Summa kortfristiga skulder		5 118 433	5 146 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 471 047	113 094 869

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
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
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Underhållslånepost	23 år	23 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	15 096 896	14 842 138
Hyror parkering	324 352	284 810
Hyror garage	831 544	750 470
Hyror förråd	5 420	6 030
Parkering	150 000	150 000
Återvunna fordringar ej moms	188 406	386 685
Avgift andrahandsuthyrning	36 550	36 036
Öresutjämning	-120	-167
	16 633 048	16 456 002

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Försäkringsersättning	0	47 418
Övriga intäkter	26 990	5 019
	26 990	52 437

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 394 616	1 742 250
	Fastighetsskötsel beställning	169 919	167 160
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	70 221
	Snöröjning/sandning	136 507	76 503
	Mattvätt/Hyrmattor	12 686	16 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	258 393	0
	Myndighetstillsyn	13 331	64 400
	Bevakning	57 450	33 377
	Garage/parkering	22 800	20 400
	Gård	18 099	47 739
	Serviceavtal	198 355	193 569
	Förbrukningsmateriel	24 618	20 340
	Störningsjour och larm	2 250	0
		2 309 024	2 451 959
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	61 285	0
	Tvättstuga	90 692	104 207
	Entré/trapphus	6 170	0
	Lås	10 307	14 820
	VVS	650 764	47 632
	Värmeanläggning/undercentral	11 195	0
	Ventilation	0	3 029
	Elinstallationer	20 798	30 364
	Mark/gård/utemiljö	19 501	0
	Garage/parkering	2 493	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 399	35 751
	Vattenskada	20 183	83 068
		903 787	318 870
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	279 168	9 024
	Tvättstuga	0	36 756
	Lås	4 806	2 000
	Elinstallationer	0	284 439
	Mark/gård/utemiljö	0	26 000
		283 974	358 219
	Taxebundna kostnader		
	El	397 334	403 455
	Värme	2 796 811	2 716 301
	Vatten	1 493 878	677 410
	Sophämtning/renhållning	437 908	381 080
	Grovsopor	215 807	3 452
		5 341 738	4 181 698
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	167 746	154 973
	Kabel-TV	447 497	447 464
	Bredband	383 409	383 020
		998 652	985 457
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	430 604	422 624
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 267 778	8 718 827

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	3 376	3 227
	Medlemsinformation	36 750	17 305
	Tele- och datakommunikation	5 714	9 816
	Juridiska åtgärder	533 325	463 875
	Inkassering avgift/hyra	30 057	159 248
	Förvaltning	104 556	98 964
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 625
	Föreningskostnader	0	4 347
	Styrelseomkostnader	250	250
	Studieverksamhet	1 250	438
	Förvaltningsarvode	281 827	277 688
	Förvaltningsarvoden övriga	180 036	180 036
	Administration	8 240	3 356
	Korttidsinventarier	0	47 043
	Konsultarvode	0	30 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 860	10 640
	Övriga driftskostnader	0	1 500
		1 213 740	1 324 357
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	302 806	359 543
	Sociala kostnader	69 449	81 770
		372 255	441 313
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	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. svagström K3	119 830	125 077
	Inventarier	77 229	79 055
		2 472 867	2 479 940

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-08-31	2020-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 768 105	128 768 105
	Utgående anskaffningsvärde	128 768 105	128 768 105
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 953 112	-25 552 227
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 395 638	-2 400 885
	Utgående avskrivning enligt plan	-30 348 750	-27 953 112
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 419 355	100 814 992
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 479 000	2 479 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	162 232 000	162 232 000
	Taxeringsvärde mark	57 019 000	57 019 000
		219 251 000	219 251 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	215 000 000	215 000 000
	Lokaler	4 251 000	4 251 000
		219 251 000	219 251 000
Not 9	INVENTARIER	2021-08-31	2020-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 022 403	1 911 832
	Nyanskaffningar	172 338	110 571
	Utrangering/försäljning	-1 164 666	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 030 075	2 022 403
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 845 494	-1 766 439
	Årets avskrivningar enligt plan	-77 229	-79 055
	Utrangering/försäljning	1 164 666	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-758 057	-1 845 494
	Redovisat restvärde vid årets slut	272 018	176 909
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-08-31	2020-08-31
	Kundfordringar	23 129	23 129
	Osäkra kundfordringar	-23 129	-23 129
	Skattekonto	0	150
	Skattefordran	44 970	52 950
	Klientmedel hos SBC	6 836 163	6 232 143
	Placeringskonto hos SBC	5 500 000	5 500 000
	Fordringar	0	1 422
		12 381 133	11 786 665

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-08-31	2020-08-31
	Försäkring	100 448	95 997
	Kabel-TV	37 294	37 289
	Förvaltningsarvode	23 658	23 141
	Bevakning	11 970	11 345
	Bredband	31 920	31 920
	Sophämtning	39 024	33 721
	Serviceavtal	83 829	80 994
		328 143	314 407

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-2021- 08-31	2019-2020- 08-31
	Vid årets början	12 522 942	16 788 560
	Reservering enligt stadgar	657 753	657 753
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-358 219	-4 923 371
	Vid årets slut	12 822 476	12 522 942

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-08-31	Belopp 2021-08-31	Belopp 2020-08-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,670 %	7 768 000	8 140 000	2023-06-30
	Handelsbanken	0,570 %	4 947 414	5 001 486	2024-12-01
	Handelsbanken	1,400 %	9 000 000	9 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,400 %	9 430 000	9 744 000	Rörligt
	Handelsbanken	2,980 %	2 252 600	2 327 680	2026-07-30
	Handelsbanken	2,920 %	4 518 000	4 746 000	2022-12-01
	Handelsbanken	3,200 %	6 518 000	6 746 000	2024-12-01
	Handelsbanken	2,980 %	4 300 000	4 440 000	2026-07-30
	Handelsbanken	0,730 %	7 768 000	8 140 000	2025-06-30
	Handelsbanken	0,570 %	8 518 000	8 746 000	2024-12-01
	Handelsbanken	2,990 %	7 768 000	8 140 000	2023-06-30
	Handelsbanken	2,980 %	2 892 000	2 988 000	2026-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		75 680 014	78 159 166	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 595 152	-2 479 152	
			55 084 862	75 680 014	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 284 254 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-08-31	2020-08-31
	Fastighetsinteckningar	90 367 000	90 367 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-08-31	2020-08-31
	El	33 174	29 345
	Värme	127 318	117 239
	Vatten	120 462	108 478
	Extern revisor	16 000	16 000
	Arvoden	0	182 924
	Sociala avgifter	0	33 413
	Ränta	167 116	219 557
	Avgifter och hyror	1 330 829	1 312 339
	Juridiska kostnader	25 781	0
	Mattvätt/Hyrmattor	0	16 000
	Värmeanläggning/undercentral	3 350	0
		1 824 030	2 035 295

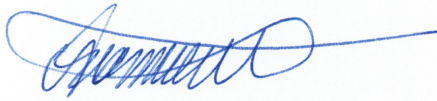
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Helt ny lekplatsutrustning monteras på några lekplatser.

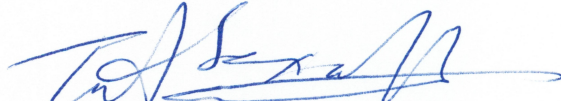
Tidigareläggning av stamspolning i alla avloppsrör.

Styrelsens underskrifter

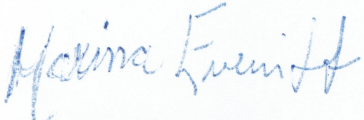
MÄRSTA den 18 / 1 2022



Alf Grönne
Ordförande



Tom Alexopoulos
Vice ordförande



Rut Erika Marina Everitt
Sekreterare




Tadas Alexandrovas
Ledamot



Ola Undin
Ledamot

Elke-Maria Unger
Ledamot



Lennart Wihlborg
Suppleant för Elke-Maria Unger

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 1 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Ylva Törnedal
Intern revisor

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 2020-09-01 – 2021-08-31.

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 2021 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den 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 2020-09-01 – 2021-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

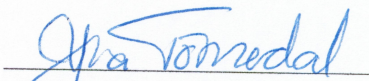
Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

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

Uppsala den 31 januari 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Ylva Törnedal
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