
Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

RB BRF Märstahus 2
Org nr: 714800-2228



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Att bo i BRF	21

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Märstahus 2 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-
09-01 till 2017-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-12-07. Nuvarande stadgar registrerades 2015-11-13.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 668 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 241 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok		Summa
20	48	50	64	6		188
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:4		Antal garage:93		Antal P-platser:104

Total bostadsarea: 12 788 m²

Total lokalarea: 1 982 m²

Årets taxeringsvärde 108 139 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 108 139 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:	Kommentar
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Certego	Adm.avtal nyckelhantering
Owinit AB	Bredband
Com Hem AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 508 tkr och planerat underhåll för 601 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2017 och visar på ett underhållsbehov på 49 413 tkr för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning för verksamhetsåret är 1 432 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
-------------	----	-----------

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	21
Gemensamma utrymmen	57
Installationer	306
Huskropp utvändigt	216

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte,		
Balkongrenovering,		

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar
Maria Afzelius	Ordförande	Stämman
Kalpana Westerlund	Vice ordförande	Stämman
Maurizio Del Bianco	Sekreterare	Stämman
Anders Samuelsson	Ledamot	Stämman
Erik Fernroth	Ledamot RB	Riksbyggen, avgått juni 2017
Mikael Persson	Ledamot RB	Riksbyggen, inträder december 2017

Styrelsuppelanter	Kommentar
Robin Härlin	Stämman
Josefine Bennet	Stämman
Diana Haddad	Stämman
Marie Göransson	Riksbyggen, avgått sep 2017
Ulrika Båth	Riksbyggen, intruder okt 2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Deloitte AB	Auktoriserad revisor
Esa Heikkilä	Förtroendevald revisor

Revisorssuppelanter	Kommentar
Deloitte AB	Auktoriserad revisor
Carina Gustavsson	Förtroendevald revisor

Valberedning	Kommentar
Esa Heikkilä	Förtroendevald revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 249 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 40 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 249 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgifterna 2017 uppgår i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27st).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	10 339	10 257	9 836	9 651	9 426
Resultat efter finansiella poster*	573	-737	-2 180	-533	-36
Balansomslutning	41 097	44 087	31 321	34 344	34 787
Soliditet %*	6	4	8	13	15
Likviditet %	92	158	78	161	157
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	762	739	725	719	701
Lån, kr/m ²	2 907	2 590	1 833	1 874	1 880

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 085 896	3 439 913	-2 091 202	-736 612
Disposition enl. årsstämmobeslut			-736 612	736 612
Reservering underhållsfond		1 432 000	-1 432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 861 065	1 861 065	
Årets resultat				572 680
Vid årets slut	1 085 896	3 010 848	-2 398 750	572 680

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 398 749
Årets resultat	572 680
Summa	-1 826 070
Extra avsättning till underhållsfond	0
Årets fondavsättning enl. underhållsplan	-1 432 000
Årets ianspråktagande av underhållsplan	600 851
Att balansera i ny räkning	-2 657 219

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-09-01	2015-09-01
		2017-08-31	2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 338 527	9 951 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 360	305 470
Summa rörelseintäkter		10 501 887	10 256 651
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 003 209	-6 365 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 325 651	-2 086 629
Personalkostnader	Not 6	-140 853	-198 417
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 668 413	-1 486 782
Summa rörelsekostnader		-9 138 126	-10 137 583
RÖRELSERESULTAT		1 363 761	119 068
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	874	893
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	805	1 184
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-792 761	-857 757
Summa finansiella poster		-791 081	-855 680
Resultat efter finansiella poster		572 680	-736 612
Resultat före skatt		572 680	-736 612
Årets resultat		572 680	-736 612

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 413 744	27 629 640
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	206 156	215 406
Bostadslånepost		111 907	223 814
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	8 178 823
Summa materiella anläggningstillgångar		38 731 807	36 247 684
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	250	250
Andra långfristiga fordringar	Not 15	9 500	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 750	9 750
Summa anläggningstillgångar		38 741 557	36 257 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	40 364	18 812
Övriga fordringar	Not 17	123 828	132 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	741 853	334 964
Summa kortfristiga fordringar		906 045	486 103
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	1 449 248	7 343 545
Summa kassa och bank		1 449 248	7 343 545
Summa omsättningstillgångar		2 355 293	7 829 648
SUMMA TILLGÅNGAR		41 096 850	44 087 082

Balansräkning

Belopp i kr	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 085 896	1 085 896
Fond för yttre underhåll	3 010 849	3 439 913
Summa bundet eget kapital	4 096 745	4 525 809
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 398 750	-2 091 202
Årets resultat	572 680	-736 612
Summa fritt eget kapital	-1 826 070	-2 827 814
Summa eget kapital	2 270 675	1 697 995
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	
Summa långfristiga skulder	36 265 202	37 265 255
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	
Leverantörsskulder	Not 22	
Övriga skulder	Not 23	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	
Summa kortfristiga skulder	990 000	990 000
	447 179	2 752 025
	9 045	14 760
	1 114 749	1 367 047
	2 560 973	5 123 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 096 850	44 087 082

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	25-120
-Stomme och grund	Linjär	120
-Stomkompletteringar	Linjär	60
-Värme, sanitet	Linjär	60
-Fasad	Linjär	60
-Restposter	Linjär	60
Tillkomnade utgifter, fönster	Linjär	30
Tillkomnade utgifter, relining	Linjär	25
Tillkomnade utgifter, låssystem	Linjär	30
Tillkomnade utgifter, ventilation	Linjär	20
Tillkomnade utgifter, p-däck	Linjär	75
Markanläggningar	Linjär	8
Inventarier	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 742 609	9 454 106
Hyror, garage	375 240	332 640
Hyror, p-platser	250 988	225 710
Hyror, övriga	11 050	8 950
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 500	-9 920
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 140	-14 725
Rabatter	-8 420	-45 580
Summa nettoomsättning	10 338 527	9 951 181

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Övriga avgifter	54 134	1 160
Övriga ersättningar	16 706	0
Fakturerade kostnader	4 910	1 920
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	342	87
Övriga rörelseintäkter	87 268	302 303
Summa övriga rörelseintäkter	163 360	305 470

Not 4 Driftkostnader	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Underhåll	-600 851	-1 861 065
Reparationer	-507 995	-281 990
Självrisk	0	-89 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-258 610	-249 774
Försäkringspremier	-379 463	-322 564
Kabel- och digital-TV	-330 606	-329 647
Återbäring från Riksbyggen	22 000	22 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 288	-12 250
Obligatoriska besiktningar	-23 588	0
Bevakningskostnader	-4 196	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 620
Snö- och halkbekämpning	-42 482	-23 271
Förbrukningsinventarier	-16 168	-66 907
Fordons- och maskinkostnader	-6 842	-40 945
Vatten	-474 356	-380 229
Fastighetsel	-248 817	-268 206
Uppvärmning	-1 870 216	-1 899 345
Sophantering och återvinning	-198 458	-415 071
Förvaltningsarvode drift	-48 273	-140 271
Summa driftkostnader	-5 003 209	-6 365 754

Not 5 Övriga externa kostnader	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 888 932	-1 494 637
IT-kostnader	-268 927	-297 902
Arvode, yrkesrevisorer	-9 288	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-57 857	-52 895
Kreditupplysningar	-5 850	-3 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 336	0
Representation	-3 063	-5 190
Kontorsmateriel	-9 690	-14 303
Telefon och porto	-8 530	12 994
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Konsultarvoden	-12 500	0
Bankkostnader	-429	-201 445
Övriga externa kostnader	-46 250	-15 022
Summa övriga externa kostnader	-2 325 651	-2 086 629

Not 6 Personalkostnader	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 169
Styrelsearvoden	-40 000	-58 075
Sammanträdesarvoden	-37 000	-58 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 200	-34 800
Övriga kostnadsersättningar	0	-558
Sociala kostnader	-34 653	-44 315
Summa personalkostnader	-140 853	-198 417
Sociala kostnader	-34 653	-44 315
	-34 653	-44 315

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Förändring Bostadslånepost	-111 907	-111 907
Avskrivning Byggnader	-391 202	-391 202
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 156 054	-974 423
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 250	-9 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 668 413	-1 486 782

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	874	893
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	874	893

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2016-09-01	2017-08-31	2015-09-01
			2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering		0	255
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar		457	60
Övriga ränteintäkter		348	869
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		805	1 184

Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-792 741	-857 171
Övriga räntekostnader	-19	-586
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-792 761	-857 757

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	14 142 747	14 142 747
Mark	1 773 384	1 773 384
Tillkommande utgifter	25 346 945	24 916 932
Anslutningsavgifter	360 499	360 499
Summa	41623575.25	41193562
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	12 331 359	430 013
Summa	12331359.46	430013
Avyttringar och utrangeringar		
Summa	0	0
Summa anskaffningsvärden	0	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 445 657	-7 054 455
Anslutningsavgifter	-360 499	-360 499
Tillkommande utgifter	-6 187 779	-5 213 356
Summa	-13993935	-12628310
Årets avskrivningar avyttringar och utrangeringar		
Årets avskrivning byggnader	-391 202	-391 202
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 156 054	-974 423
Summa	-1547256	-1365625
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15541191	-13993935

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Akkumulerade avskrivningar		
Summa	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-15541191	-13993935
Varav		
Byggnader	6 305 888	6 697 090
Mark	1 773 384	1 773 384
Tillkommande utgifter	18 003 112	19 159 166

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Maskiner	435 220	435 220
Inventarier och verktyg	474 378	474 378
Installationer	525 529	525 529
Bilar och andra transportmedel	566 406	566 406
Summa	2001533	2001533
Årets anskaffningar		
Summa	0	0
Utrangeringar		
Summa	0	0
Summa anskaffningsvärden	0	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner	-435 220	-435 220
Inventarier och verktyg	-474 378	-474 378
Installationer	-525 529	-525 529
Bilar och andra transportmedel	-351 000	-341 750
Summa	-1786127	-1776877
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Summa	0	0
Årets avskrivningar		
Bilar och andra transportmedel	-9 250	-9 250
Summa	-9250	-9250
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-435 220	-435 220
Inventarier och verktyg	-474 378	-474 378
Installationer	-525 529	-525 529
Bilar och andra transportmedel	-360 250	-351 000
Summa	-1795377	-1786127
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1795377	-1786127
Restvärde enligt plan vid årets slut	206 156	215 406
Varav		
Bilar och andra transportmedel	206 156	215 406

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017-08-31	2016-08-31
Pågående om- och tillbyggnader	0	8 178 823
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	8 178 823

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-08-31	2016-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	250	250
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	250	250
Not 15 Andra långfristiga fordringar	2017-08-31	2016-08-31
Andra långfristiga fordringar	9 500	9 500
Summa andra långfristiga fordringar	9 500	9 500
Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	35 814	18 812
Kundfordringar	4 550	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	40 364	18 812
Not 17 Övriga fordringar	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	9 152	17 988
Skattekonto	114 676	114 339
Summa övriga fordringar	123 828	132 327
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	127 081	123 973
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	124 678
Förutbetald renhållning	17 104	36 468
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 347	27 473
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	22 372	22 372
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	547 948	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	741 853	334 964
Not 19 Kassa och bank	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	2 000	0
Bankmedel	5 836	5 825
Transaktionskonto	1 441 412	7 337 721
Summa kassa och bank	1 449 248	7 343 545

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Långfristig skuld vid årets slut	36 265 202	37 265 255
Inteckningslån	37 255 202	38 255 255
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-990 000	-990 000
Långfristig skuld vid årets slut	36 265 202	37 265 255

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	0,97 %	2017-09-01	2 000 000			2 000 000
STADSHYPOTEK	0,97 %	2018-02-02	1 450 000		100 000	1 350 000
NORDEA	0,64 %	2018-03-28	0	4 112 947	50 000	4 062 947
NORDEA	4,79 %	Löst	252 000	-252 000		
NORDEA	4,79 %	Löst	4 021 000	-4 021 000		
STADSHYPOTEK	2,76 %	2018-04-30	5 370 000		120 000	5 250 000
STADSHYPOTEK	2,31 %	2019-12-01	1 750 000		100 000	1 650 000
STADSHYPOTEK	2,10 %	2020-03-30	1 281 755		20 000	1 261 755
STADSHYPOTEK	2,10 %	2020-03-30	5 523 000		180 000	5 343 000
STADSHYPOTEK	1,79 %	2021-04-30	4 975 000		100 000	4 875 000
STADSHYPOTEK	1,79 %	2021-04-30	6 632 500		70 000	6 562 500
STADSHYPOTEK	1,90 %	2021-04-30	5 000 000		100 000	4 900 000
Summa			38 255 255	-160 053	840 000	37 255 202

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 990 000, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 960 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 305 202 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	990 000	990 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	990 000	990 000

Not 22 Leverantörskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Leverantörskulder	447 179	2 752 025
Summa leverantörskulder	447 179	2 752 025

Not 23 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Lån under betalning	-4 875	0
Mottagna depositioner	12 180	12 780
Avräkning hyror och avgifter	1 740	1 980
Summa övriga skulder	9 045	14 760

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	22 497	25 592
Upplupna räntekostnader	52 011	94 677
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	189 394
Upplupna elkostnader	11 560	12 072
Upplupna vattenavgifter	80 127	70 626
Upplupna värmekostnader	61 268	64 004
Upplupna revisionsarvoden	13 300	12 000
Upplupna styrelsearvoden	65 000	81 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 041
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	808 986	805 191
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 114 749	1 367 047

Not 25 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	39 333 000	39 333 000
----------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Maria Afzelius

Kalpana Westerlund

Maurizio Del Bianco

Anders Samuelsson

Mikael Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum

Deloitte AB, Auktoriserad revisor

Esa Heikkilä, Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. De unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemang skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drigt och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiftern så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnas in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar självsin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi har ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

RB BRF Märstahus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Märstahus 2 i samarbete med Riksbyggen

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader och i förekommande fall mark.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalnings-beredskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

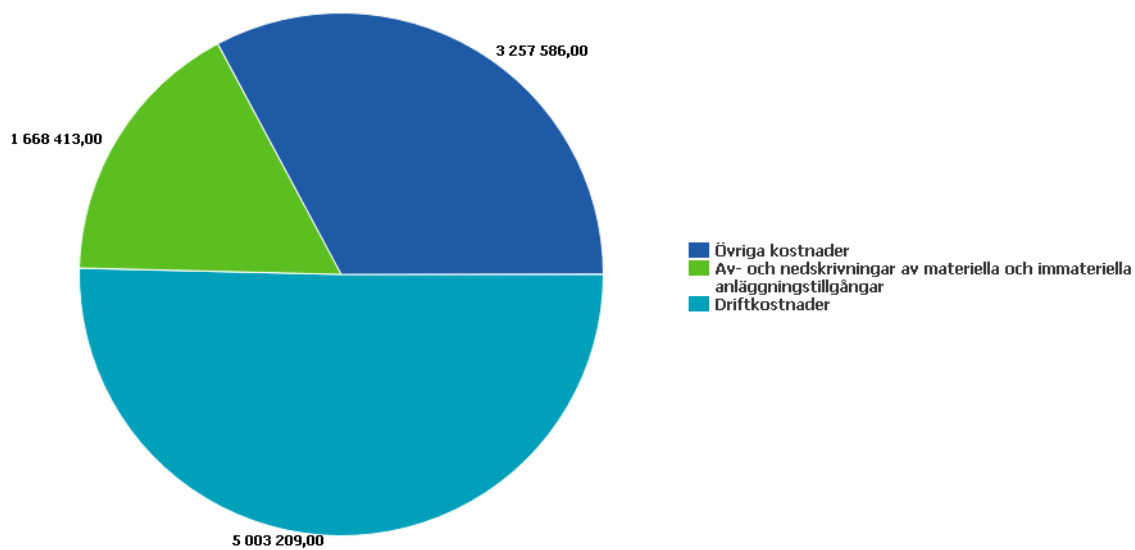
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

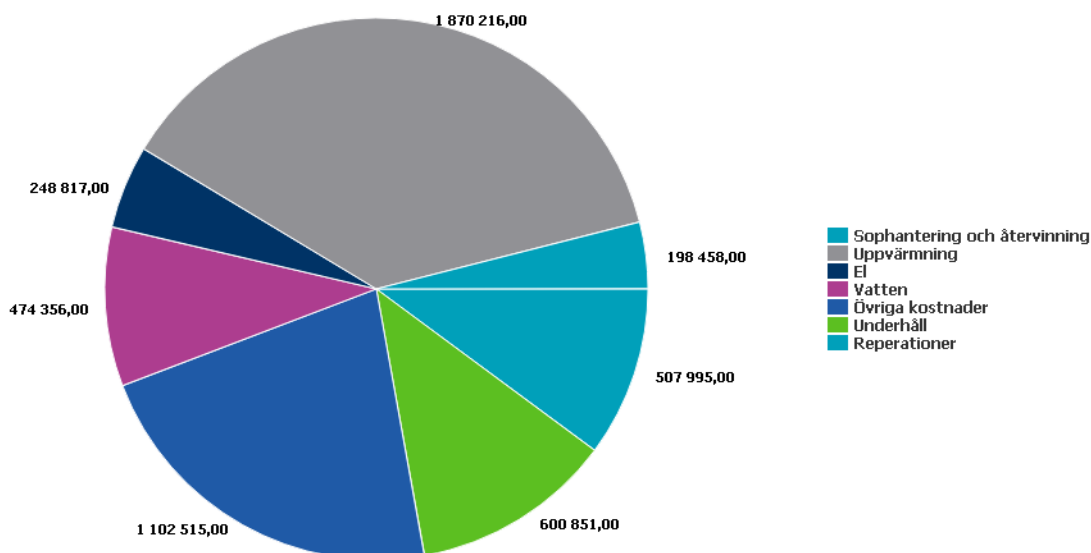
Nyckeltal

Belopp i kr	2017-08-31	2016-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 003 209	6 365 754
Övriga externa kostnader	2 325 651	2 086 629
Personalkostnader	140 853	198 417
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 668 413	1 486 782
Finansiella poster	791 081	855 680
Summa kostnader	9 929 207	10 993 263



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017-08-31	2016-08-31
Trädgårdsskötsel extra debiterat	16 700	111 277
Rabatt/återbäring från RB	-22 000	-22 400
Systematiskt brandskyddsarbete	14 288	12 250
Inre skötsel/städ, grund	23 448	21 494
Inre skötsel/städ, extra	8 125	7 500
Obligatoriska besiktningkostnader	23 588	0
Bevakningskostnader	4 196	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	7 620
Snö- och halkbekämpning	42 482	23 271
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	7 335	3 725
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	8 226	3 941
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	8 000	62 706
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	78 224	26 459
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	16 467	23 771
Rep Installationer köpta tjänster Värme	5 637	107 173
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	1 725	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	7 759	0
Summa driftkostnader	5 003 209	6 365 754



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-08-31	2016-08-31
BOA (kvm)	7 124 kr/kvm	7 124 kr/kvm
Belopp i kr	2017-08-31	2016-08-31
Bevakningskostnader	1	0
Bevakningskostnader	1	0
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader	1	0
Bevakningskostnader	1	0
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader	1	0
Bevakningskostnader	1	0
Bevakningskostnader	0	0
Fastighetsel	35	38
Fastighetsel	44	38
Fastighetsel	0	38
Fastighetsel	35	47
Fastighetsel	44	47
Fastighetsel	0	47
Fastighetsel	35	0
Fastighetsel	44	0
Fastighetsel	0	0
Fastighetsförsäkring	53	45
Fastighetsförsäkring	67	45
Fastighetsförsäkring	0	45
Fastighetsförsäkring	53	57
Fastighetsförsäkring	67	57
Fastighetsförsäkring	0	57
Fastighetsförsäkring	53	0
Fastighetsförsäkring	67	0
Fastighetsförsäkring	0	0
Fastighetsskatt	36	35
Fastighetsskatt	46	35
Fastighetsskatt	0	35
Fastighetsskatt	36	44
Fastighetsskatt	46	44
Fastighetsskatt	0	44
Fastighetsskatt	36	0
Fastighetsskatt	46	0
Fastighetsskatt	0	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator.		
Summa driftkostnader	702,30	893,56

Styrelsens ord

<Ange text här>

