Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RB BRF Märstahus 2
Org nr: 714800-2228

2018-09-01 – 2019-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Noter 13

Bilagor
Ordlista
Styrelsens ord

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Märstahus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31

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 registerades 1967-12-07. Nuvarande stadgar registrerades 2015-11-13. Beslut om nya stadgar är taget med de är ännu ej registrerade hos Bolagsverket.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 150% till 230%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 559 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 754 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa..

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

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 tomtarea	32 863 m²
Total bostadsarea:	12 788 m²
Total lokalarea:	1 982 m²

Årets taxeringsvärde	138 180 000kr
Föregående års taxeringsvärde	108 139 000kr

KF

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Lokalvård	Inspira
Adm.avtal nyckelhantering	Certego
Bredband	Ownit AB
Kabel-TV	Com Hem AB
el	Vattenfall Kundservice AB & Jämtkraft AB
Vatten & sophämtning	Sigtuna Vatten&Renhållning
Brandskydd	Cupola
Parkeringsbevakning	Q park
Trygghetsjour	Securitas
Passagesystem	QT

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 210 och planerat underhåll för 52. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan:Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2019 och visar på ett underhållsbehov på 49 413 tkr för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning för verksamhetsåret är 1 566 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Markytor	51 750 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte		
Tilläggsisolering kallvindar		

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kalpana Vesterlund	Ordförande	2021
Maurizio Del Bianco	Sekreterare	2020
Anders Samuelsson	Vice ordförande	2021
Marina Bosanac	Ledamot	2020
Mikael Persson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robin Härlin	Suppleant	2020
Lennart Jönsson	Suppleant	2020
Ritha Ellingsen	Suppleant	2020
Viktoria Felger	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2020
Esa Heikkilä	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	
Esa Heikkilä	2020

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 248 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 248 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en ytterligare höjning med 3% av årsavgiften fr o m 1 januari 2020.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 808 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett.

 KF

Styrelsens ord

Styrelsen för brf Märstahus 2, medlem i Riksbyggen och med säte i Märsta, lämnar följande berättelse för verksamhetsåret 2019.

Styrelsens arbete
Det har hållits 10 styrelsemöten. Vi är en relativt stor förening med 188 lägenheter. Utöver styrelsemöten har styrelsen handlagt sedvanliga frågor som exempelvis skrivelser, överlåtelser, administration och kontakter med bank.

Medlemmar
Under 2019 var det 13 lägenheter som bytte ägare. Vår förening fortsätter att vara populär.

Ekonomi
Några av föreningens lån har omsatts med bättre villkor. För att lägga undan en buffert för framtida renoveringsbehov beslutades att höja månadsavgiften med 3 %.

Några händelser under det gångna året
- Kameror har satts upp i garaget
- Ny ytterdörr har monterats till källargången vid tvättstugan på hg 36
- Äppelträd har planterats på innergården mellan hg 46 - hg 56
- En översyn av QT systemet har gjorts och fler medlemmar har fått tillgång till appen
- Byte av städavtal
- Rensning av förråd
- Påbörjat målning av källargångar

Några planerade arbeten
- Renovering av lekplatserna på gården
- Isolering av vindar
- Översyn av underhållsplanen

Information på hemsidan
Vilka skyldigheter och rättigheter man har som bostadsrättsinnehavare och vad som gäller kring sophantering framgår av föreningens stadgar, Bostadsrättslagen och våra trivselregler. Information finns på föreningens hemsida och på tavlan utanför kontoret på hg 26.

Avslutningsvis
Styrelsen vill härmed tacka för förtroendet det gångna året och hoppas på en fortsatt positiv utveckling av föreningen och att vi tillsammans fortsätter att göra denna förening så trivsam som möjligt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	10 962	10 648	10 339	10 257	9 836
Resultat efter finansiella poster	1 196	939	573	-737	-2 180
Balansomslutning	40 934	41 097	41 097	44 087	31 321
Soliditet %	11	8	6	4	8
Likviditet %	230	150	92	158	78
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	808	784	762	739	725
Lån, kr/m²	2 758	2 836	2 907	2 590	1 833

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 085 896	5 141 731	-3 956 952	938 819
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			938 819	-938 819
Reservering underhållsfond		1 566 000	-1 566 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-51 750	51 750	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 195 618
Vid årets slut	**1 085 896**	**6 655 981**	**-4 532 383**	**1 195 618**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 018 133
Årets resultat	1 195 618
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 566 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 750
Summa	**-3 336 766**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 3 336 766**

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

KF

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 962 128	10 648 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 232	103 385
Summa rörelseintäkter		**11 072 360**	**10 751 581**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 784 440	-5 568 992
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 829 968	-1 769 269
Personalkostnader	Not 6	-140 307	-177 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 558 658	-1 670 393
Summa rörelsekostnader		**-9 313 374**	**-9 186 623**
Rörelseresultat		**1 758 986**	**1 564 958**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	912	912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 262	1 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-565 543	-628 537
Summa finansiella poster		**-563 369**	**-626 140**
Resultat efter finansiella poster		**1 195 618**	**938 819**
Årets resultat		**1 195 618**	**938 819**

KF

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 497 557	37 046 967
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	273 089	196 906
Summa materiella anläggningstillgångar		**35 770 646**	**37 243 873**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	250	250
Andra långfristiga fordringar	Not 14	9 500	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**9 750**	**9 750**
Summa anläggningstillgångar		**35 780 396**	**37 253 623**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	121 843	25 437
Övriga fordringar	Not 16	177 528	153 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	326 233	723 844
Summa kortfristiga fordringar		**625 604**	**902 467**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 527 605	3 147 036
Summa kassa och bank		**4 527 605**	**3 147 036**
Summa omsättningstillgångar		**5 153 209**	**4 049 503**
Summa tillgångar		**40 933 605**	**41 303 126**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 085 896	1 085 896
Fond för yttre underhåll		6 655 981	5 141 731
Summa bundet eget kapital		**7 741 877**	**6 227 627**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 532 383	-3 956 952
Årets resultat		1 195 618	938 819
Summa fritt eget kapital		**-3 336 766**	**-3 018 133**
Summa eget kapital		**4 405 111**	**3 209 493**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	34 285 202	35 395 202
Summa långfristiga skulder		**34 285 202**	**35 395 202**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	990 000	870 000
Leverantörskulder	Not 20	117 601	680 224
Skatteskulder	Not 21	2 914	0
Övriga skulder	Not 22	11 245	19 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 121 531	1 128 939
Summa kortfristiga skulder		**2 243 292**	**2 698 431**
Summa eget kapital och skulder		**40 933 605**	**41 303 126**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-120
-Stomme och grund	Linjär	120
-Stomkompletteringar	Linjär	60
-Värme, sanitet	Linjär	60
-Fasad	Linjär	60
-Restposter	Linjär	60
Tillkommnade utgifter, fönster	Linjär	30
Tillkommnade utgifter, relining	Linjär	25
Tillkommnade utgifter, låssystem	Linjär	30
Tillkommnade utgifter, ventilation	Linjär	20
Tillkommnade 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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 330 928	10 030 196
Hyror, lokaler	11 400	11 400
Hyror, garage	387 360	390 860
Hyror, p-platser	240 000	241 360
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-5 910	-10 370
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-450	-14 050
Summa nettoomsättning	**10 962 128**	**10 648 196**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga avgifter	1 400	2 460
Övriga ersättningar	37 322	48 052
Fakturerade kostnader	9 434	5 567
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	5
Övriga rörelseintäkter	49 993	47 302
Försäkringsersättningar	12 080	0
Summa övriga rörelseintäkter	**110 232**	**103 385**

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-51 750	-266 267
Reparationer	-1 210 087	-804 327
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-270 676	-262 746
Försäkringspremier	-384 668	-384 395
Kabel- och digital-TV	-608 144	-600 743
Återbäring från Riksbyggen	21 300	24 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 605	-155 013
Serviceavtal	-47 801	-43 114
Obligatoriska besiktningar	-50 000	-15 891
Bevakningskostnader	-21 280	-15 495
Snö- och halkbekämpning	-73 858	-19 947
Förbrukningsinventarier	-97 353	-84 261
Fordons- och maskinkostnader	-55 004	-42 281
Vatten	-449 767	-461 752
Fastighetsel	-262 945	-320 287
Uppvärmning	-1 848 835	-1 832 236
Sophantering och återvinning	-192 218	-234 426
Förvaltningsarvode drift	-179 749	-50 061
Summa driftkostnader	**-5 784 440**	**-5 568 992**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 586 652	-1 631 837
Lokalkostnader	-4 050	0
Hyra inventarier & verktyg	-6 510	0
IT-kostnader	-19 314	-1 722
Företagsförsäkringar	-939	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-27 950
Övriga förvaltningskostnader	-97 405	-35 274
Kreditupplysningar	-31 902	-6 570
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 019	-46 476
Representation	-375	0
Kontorsmateriel	-5 240	-5 438
Telefon och porto	-6 928	-6 777
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-3 000
Bankkostnader	-1 910	-2 985
Övriga externa kostnader	-10 725	-1 240
Summa övriga externa kostnader	**-1 829 968**	**-1 769 269**

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-1 848	0
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-25 000	-50 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 275	-44 900
Övriga kostnadsersättningar	-6 893	-1 500
Pensionskostnader	-81	0
Sociala kostnader	-32 210	-41 569
Summa personalkostnader	**-140 307**	**-177 969**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förändring Bostadslånepost	0	-111 907
Avskrivning Byggnader	-391 076	-391 202
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 158 335	-1 158 035
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 247	-9 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 558 658**	**-1 670 393**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	912	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	912
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**912**	**912**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 262	1 478
Övriga ränteintäkter	0	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 262**	**1 486**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-564 980	-628 534
Övriga räntekostnader	-563	-4
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-565 543**	**-628 537**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	14 142 747	14 142 747
Mark	1 773 384	1 773 384
Standardförb ombyggnader	37 860 765	37 678 305
Anslutningsavgifter	360 499	360 499
Underhållslånepost	2 431 409	2 431 409
	56 568 804	**56 386 344**
Årets anskaffningar		
Standardförb ombyggnader	0	182 460
	0	**182 460**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**56 568 804**	**56 568 804**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 228 060	-7 836 859
Anslutningsavgifter	-360 499	-360 499
Standardförb ombyggnader	-8 501 868	-7 343 833
Underhållslånepost	-2 319 502	-2 319 502
	- 19 409 929	**- 17 860 693**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-391 076	-391 201
Årets avskrivning standardförb ombyggnader	-1 158 334	-1 158 034
Årets avskrivning underhållslånepost	-111 907	-111 907
	- 1 661 317	**- 1 661 142**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 21 071 246**	**-17 426 155**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**35 497 556**	**37 046 968**
Varav		
Byggnader	5 523 610	5 914 686
Mark	1 773 384	1 773 384
Standardförb byggnader	28 200 562	29 358 898
Taxeringsvärden		
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	1 139 000	1 139 000
Totalt taxeringsvärde	**138 180 000**	**108 139 000**
varav byggnader	*100 180 000*	*77 139 000*
varav mark	*38 000 000*	*31 000 000*

KF

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner	0	435 220
Inventarier och verktyg	909 598	474 378
Installationer	525 529	525 529
Bilar och andra transportmedel	566 406	566 406
	2 001 533	**2 001 533**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	85 430	
	85 430	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 086 963**	**2 001 533**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	0	-435 220
Inventarier och verktyg	-909 598	-474 378
Installationer	-525 529	-525 529
Bilar och andra transportmedel	-369 500	-360 250
	-1 813 874	**- 1 795 377**
Årets avskrivningar		
Bilar och andra transportmedel	-9 247	-9 250
	- 9 247	**- 9 250**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	0	-435 220
Inventarier och verktyg	-909 598	-474 378
Installationer	-525 529	-525 529
Bilar och andra transportmedel	-378 747	-369 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-1 813 874**	**- 1 804 627**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**273 089**	**196 906**
Varav		
Bilar och andra transportmedel	187 659	196 906
Inventarier och verktyg	85 430	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	250	250
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**250**	**250**

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	9 500	9 500
Summa andra långfristiga fordringar	**9 500**	**9 500**

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	121 843	25 437
Kundfordringar	0	3 000
Nedskrivning av kundfordringar	0	-3 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**121 843**	**25 437**

Not 16 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	5 016
Skattekonto	177 528	148 170
Summa övriga fordringar	**177 528**	**153 186**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	128 221	128 226
Förutbetalda driftkostnader	4 415	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 144	526 442
Förutbetald renhållning	10 061	17 499
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 392	27 778
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	22 372
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 527
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**326 233**	**723 844**

Not 18 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 823	1 754
Bankmedel	5 843	5 843
Transaktionskonto	4 518 939	3 139 439
Summa kassa och bank	**4 527 605**	**3 147 036**

KF

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	35 275 202	36 265 202
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-990 000	-870 000
Långfristig skuld vid årets slut	**34 285 202**	**35 395 202**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,79%	2018-09-03	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,14%	2019-04-29	3 862 947,00	-3 712 947,00	150 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,31%	2019-12-01	1 550 000,00	0,00	100 000,00	1 450 000,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2020-01-30	5 130 000,00	0,00	120 000,00	5 010 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2020-02-06	1 250 000,00	0,00	100 000,00	1 150 000,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2020-03-30	1 241 755,00	0,00	20 000,00	1 221 755,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2020-03-30	5 163 000,00	0,00	180 000,00	4 983 000,00
NORDEA	1,14%	2020-09-01	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
NORDEA	0,99%	2021-04-29	0,00	3 712 947,00	50 000,00	3 662 947,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2021-04-30	4 775 000,00	0,00	100 000,00	4 675 000,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2021-04-30	4 800 000,00	0,00	100 000,00	4 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2021-04-30	6 492 500,00	0,00	70 000,00	6 422 500,00
Summa			**36 265 202,00**	**0,00**	**990 000,00**	**35 275 202,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 990 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 325 202 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	117 601	680 224
Summa leverantörskulder	**117 601**	**680 224**

Not 21 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	0	5 016
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	270 676	262 746
Debiterad preliminärskatt	-267 762	-267 762
Summa skatteskulder	**2 914**	**0**

Not 22 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Lån under betalning	-5 860	0
Mottagna depositioner	12 180	12 180
Skuld sociala avgifter och skatter	239	0
Avräkning hyror och avgifter	0	1 185
Clearing	4 686	5 903
Summa övriga skulder	**11 245**	**19 268**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	16 933	27 540
Upplupna räntekostnader	33 208	31 167
Upplupna elkostnader	6 884	9 846
Upplupna vattenavgifter	78 192	79 823
Upplupna värmekostnader	69 510	70 655
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden	52 500	87 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	844 304	803 508
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 121 531**	**1 128 939**

Not Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	39 333 000	39 333 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

KF

Styrelsens underskrifter

Märsta 2019-11-28
Ort och datum

Kalpana Vesterlund

Maurizio Del Bianco

Anders Samuelsson

Marina Bosanac

Mikael Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum 2020-02-05

KPMG, Auktoriserad revisor KARIN FRANSÓN

Esa Heikkilä, Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Märstahus 2, org. nr 714800-2228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Märstahus 2 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Märstahus 2 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 5 februari 2020

Karin François
Auktoriserad revisor