



**Riksbyggens Brf Märstahus 2**  
**Org nr 714800-2228**  
**Årsredovisning**  
**1/9 2010 - 31/8 2011**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.*



# K A L L E L S E

Härmed kallas medlemmarna i **RB Bostadsrättsförening Märstahus nr 2** till ordinarie **föreningsstämma**.

Tid; Torsdagen den 16 februari 2012, kl 18.30.

**LOKAL: Skrivsalen Märstagymnasiet/Kunskapens hus Vikingavägen**

Dagordning:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Märsta den 23 januari 2012

STYRELSEN

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## **Att bo i bostadsrätt**

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. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift 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 årsavgiften 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 lämnats in i tid behandlas på 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, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel 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. Certifikaten 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Märstahus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Karl-Gustav Eriksson	Ordförande	Stämman	2013
Maurizio del Bianco	Ledamot	Stämman	2013
Bengt Carlsson	Ledamot	Stämman	2012
Christina Alfvengren	Ledamot	Stämman	2012
Lars Fredriksson	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Jan-Ivar Marcusson		Stämman	2012
Sören Antonsson		Stämman	2012
Christer Haugland		Stämman	2012
Håkan Andersson		Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Eliisa Kytölä	Föreningsrevisor	Stämman	2012
KPMG AB	Godkänd Revisor	Stämman	2012
<u>Revisorssuppleant</u>			
Ritva Sandstén		Stämman	2012

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Valsta 3:25, 26 i Sigtuna kommun. Byggnaderna är uppförda 1970.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
20	48	50	64	6

Total bostadsarea:

12 788 kvm

Total lokalarea:

1 960 kvm

Årets taxeringsvärde

91 909 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

91 909 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.  
Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 310 851 kr och planerat underhåll för 24 271 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 900 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 390 tkr

### Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Fastighetsskötseln sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 februari 2011. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 230

### Ekonomi

#### *Resultat och ställning (tkr)*

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	8 716	8 198	8 030	8 075	8 016
Årets resultat	980	916	1 436	871	1 446
Balansomslutning	34 951	21 263	21 525	23 604	22 927
Soliditet %	23%	29%	29%	20%	17%
Likviditet %	499%	396%	272%	360%	433%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	649	610	597	597	594

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 649 kr kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st).  
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Securitas AB	Övervakning samt parkering
Com Hem	Kabel tv
Ownit AB	Bredband

### Verksamhetsberättelse

Bästa medlem i BRF Märstahus 2. Detta år har varit händelserikt med mycket arbete för styrelsen och vår vaktmästare, med reliningen av alla våra vatten- och värmerör. Styrelsen fick vid förra årsmötet (17/2-2011) i uppdrag att fullfölja en upphandling av stamrenovering och mötet är ju det högsta styrande organet i vår förening. Efter detta startades renoveringen av samtliga rör med undantag av de synliga rören i källaren. Vi har även bytt alla ballofixventiler (kranar) i lägenheterna fram till lägenhetsinnehavarens ansvarsområde.

Det har visat sig att en hel del av lägenheterna hade undermåliga kopplingar och vattenlås mm. Detta åtgärdades och en del har fakturerats lägenhetsinnehavaren, eftersom underhållet av detta är lägenhetsinnehavarens ansvar. Några har haft åsikter om detta och menat att någon annan skall betala dessa brister.

Tyvärr så är alla kassamedel pengar som vi medlemmar betalt in via våra avgifter (sk. hyra) och det skulle vara orättvist om de som gjort ett bra underhåll på sin lägenhet skulle vara med och betala för bristande underhåll ( dom flesta naturligtvis omedvetet).

Vattenprov har tagits i 10 lägenheter av ALS Scandinavia AB som därefter har lämnat intyg på vattenkvaliteten. Den visar att gränsvärdet för Bisfenolen uppnås om man dricker ca 42.000L vatten PER DAG per person. Detta gör att vi känner oss trygga med resultatet, vilket vi redan från början fått anvisningar om, nu har vi det bekräftat.

Styrelsen har även gjort tilläggsarbeten såsom byte av avloppsledningarna i garaget samt rensat avloppsbrunnarna i garaget när ändå resurserna fanns på plats. Detta gjorde att de jobben blev mycket förmånligare eftersom vi inte behövde betala för framkörning och startavgifter.

Vi har även bytt alla kranar i källarna till moderna kulventiler, vilket var nödvändigt eftersom de gamla ventilerna varken gick att öppna eller stänga. All denna entreprenad med stamrenovering är nu klar, och nu kan vi återgå till det normala livet i föreningen med tvättstugotider och bastutider samt städning av dessa lokaler.

Det som återstår är en inreglering av värmesystemet eftersom det nu är i obalans på grund

grund av en hel del nya kranar och ett bättre flöde. Detta jobb kommer vi att beställa av specialister, detta jobb ingick inte i renoveringen.

Vi kan glädjas åt att denna åtgärd har ökat värdet på våra lägenheter med uppåt 40 % på ett år, så alla vi medlemmar är vinnare i långa loppet. Den första frågan från mäklarna är om vi har stamrenoverat och med svaret "ja" så blir dom nöjda.

Naturligtvis har det varit en del strul till och från, men med tanke på det stora jobbet med 188 lägenheter så har det gått väldigt bra. Man blir ju naturligtvis störd när hanverkare vistas i ens hem, men totaltiden per lägenhet är ändå rimlig och killarna som jobbade var trevliga och tillmötesgående.

Vi har fotograferat alla badrum (våtrum) och kommer att utvärdera detta samt i några fall komma med begäran om reparation för att undvika vattenskador.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 373 155
Årets resultat	979 814
Summa underskott	<hr/> -393 341

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	- 1 390 000
lanspråktagande av underhållsfond	24 271
Att balansera i ny räkning	<hr/> -1 759 070

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-09-01</i> <i>2011-08-31</i>	<i>2009-09-01</i> <i>2010-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	8 707 843	8 197 335
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 12 303	- 14 514
Övriga förvaltningsintäkter		20 814	16 647
		<u>8 716 354</u>	<u>8 199 468</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 461 954	- 202 467
Planerat underhåll	4	- 24 271	0
Fastighetsavgift/skatt		- 263 866	- 316 357
Driftskostnader	5	-5 307 399	-5 232 884
Övriga kostnader	6	- 26 232	- 115 163
Personalkostnader	7	- 195 410	- 96 131
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 661 992	- 721 231
		<u>-6 941 123</u>	<u>-6 684 234</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 775 231</b>	<b>1 515 234</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		950	1 102
Ränteintäkter	9	71 894	15 492
Räntekostnader	10	- 868 261	- 615 514
		<u>- 795 417</u>	<u>- 598 920</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>979 814</b>	<b>916 314</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>979 814</u></b>	<b><u>916 314</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Övriga låneposter	11	783 349	895 256
Byggnader och mark	12	14 398 325	14 924 347
Maskiner och inventarier	13	232 968	257 030
Pågående byggnation och förskott	14	11 011 540	0
		<u>26 426 182</u>	<u>16 076 633</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Bostadsrätter	15	0	0
Långfristiga värdepappersinnehav	16	9 750	9 750
		<u>9 750</u>	<u>9 750</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 435 932</b>	<b>16 086 383</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		341	36 442
Kundfordringar	17	2 612	0
Skattefordringar		0	18 741
Övriga fordringar	18	122 256	11 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	254 115	224 853
		<u>379 324</u>	<u>291 134</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	5 500 000	4 000 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Bankmedel	21	5 875	5 462
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		2 630 228	862 323
		<u>2 636 103</u>	<u>867 785</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 515 427</b>	<b>5 158 919</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 951 359</b>	<b>21 245 302</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31	2010-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 085 896	1 085 896
Underhållsfond		7 401 031	6 011 031
		<u>8 486 927</u>	<u>7 096 927</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 373 155	- 899 468
Årets resultat		979 814	916 314
		<u>- 393 340</u>	<u>16 845</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 093 587</b>	<b>7 113 772</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	23	25 150 437	12 672 113
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		424 176	234 716
Leverantörsskulder		147 900	256 491
Skatteskulder		93 472	0
Övriga skulder, kortfristiga	24	5 139	696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 036 647	967 513
		<u>1 707 335</u>	<u>1 459 416</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>26 857 772</b>	<b>14 131 529</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 951 359</b>	<b>21 245 302</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		26 033 000	19 034 300
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*A*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Underhåll/underhållsfond

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

### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	46 år
Standardförbättringar	20 år
Fönster	30 år
Ventilation	20 år
Avgasutrustning	10 år
Bredband	7 år
Traktor	8 år
Inventarier/Fastighetsinventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-08-31	2010-08-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	8 303 087	7 798 106
Hyror, garage	240 240	239 763
Hyror, p-platser	154 916	149 680
Hyror, övriga	9 600	9 786
	<hr/>	<hr/>
	8 707 843	8 197 335
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 855	- 8 008
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 448	- 6 506
	<hr/>	<hr/>
	- 12 303	- 14 514
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Bostäder	6 935	17 806
Vattenskador/Värmeanläggning	123 884	15 998
Pågående försäkringsärenden	151 103	0
Tvättstugor	5 325	9 207
Gemensamma utrymmen	11 468	33 270
Installationer	97 803	36 469
Vatten/Avlopp	0	3 539
Huskropp	0	1 293
Gårdar och grönanläggningar	7 110	38 007
Garage och parkeringsplatser	28 726	46 878
Självrisk	29 600	0
	<hr/>	<hr/>
	461 954	202 467
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Installationer	24 271	0
	<hr/>	<hr/>
	24 271	0

2011-08-31      2010-08-31

**Not 5 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	93 676	90 948
Arvode förvaltning	1 173 541	366 490
Kabel-TV	345 537	524 754
IT-kostnader	223 585	242 400
Juridiska kostnader	- 3 795	640
Revisionsarvode, externt	10 500	9 000
Möteskostnader	10 451	7 584
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	0	730 380
Städ	187 050	222 452
Obligatoriska besiktningar	0	963
Bevakningskostnader	16 092	29 710
Övriga utgifter	29 813	0
Snöröjning	123 544	68 988
Övrig kostnadsersättning	19 613	0
Förbrukningsmateriel	36 369	6 727
Fordons- och maskinkostnader	16 814	17 847
Vatten	372 877	386 488
El	313 108	263 133
Uppvärmning	1 913 641	1 783 795
Sophantering	424 083	479 685
	<hr/>	<hr/>
	5 307 399	5 232 884

**Not 6 Övriga kostnader**

Lokalkostnader	0	25 590
Annonsering	0	259
Kontorsmateriel	11 535	1 284
Telefon och porto	8 024	11 081
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	4 505
Konstaterade förluster kundfordringar	0	46 282
Köpta tjänster	6 193	6 193
Bankkostnader	480	480
Maskinkostnad	0	16 250
Övriga externa kostnader	0	3 240
	<hr/>	<hr/>
	26 232	115 163

**Not 7 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	137 000	67 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 431	19 300
Föreningsvald revisor	5 000	2 500
Övriga personalkostnader	0	2 094
Summa	<hr/>	<hr/>
	152 431	90 894
Sociala kostnader	42 979	5 237
(varav återbetalning löneskatt)	(0)	( 561)
	<hr/>	<hr/>
	195 410	96 131

*h*

	2011-08-31	2010-08-31
<b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Reparationslånepost	111 907	111 907
Byggnader	268 706	268 706
Anslutningsavgifter	51 500	51 500
Standardförbättringar	205 816	205 816
Maskiner och inventarier	0	59 240
Installationer	24 063	24 063
	<u>661 992</u>	<u>721 231</u>
<b>Not 9 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter OKQ	0	66
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 596	991
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	59 868	12 621
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	7 400	393
Övriga ränteintäkter	1 030	1 421
	<u>71 894</u>	<u>15 492</u>
<b>Not 10 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	725 803	615 280
Övriga räntekostnader	- 232	234
Övriga finansiella kostnader	142 690	0
	<u>868 261</u>	<u>615 514</u>
<b>Not 11 Övriga låneposter</b>		
Underhållslånepost	-1 648 060	-1 536 153
Reparationslånepost	2 431 409	2 431 409
	<u>783 349</u>	<u>895 256</u>
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	14 142 747	14 142 747
Byggnadsinventarier	0	96 086
Mark	1 773 384	1 773 384
Anslutningsavgifter	360 499	360 499
Standardförbättringar	5 701 759	3 152 282
	<u>21 978 389</u>	<u>19 524 998</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	2 549 477
	<u>0</u>	<u>2 549 477</u>
Utrangeringar byggnadsinventarier	0	- 96 086
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<u>21 978 389</u>	<u>21 978 389</u>

	2011-08-31	2010-08-31
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-5 723 279	-5 454 573
Anslutningsavgifter	- 206 000	- 154 500
Standardförbättringar	-1 124 763	- 918 947
	<u>-7 054 042</u>	<u>-6 528 020</u>
Årets avskrivning byggnader	- 268 706	- 268 706
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 51 500	- 51 500
Årets avskrivning standardförbättringar	- 205 816	- 205 816
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 580 064</b>	<b>-7 054 042</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 398 325</b>	<b>14 924 347</b>
Varav		
Byggnader	8 150 762	8 419 468
Mark	1 773 384	1 773 384
Anslutningsavgifter	102 999	154 499
Standardförbättringar	4 371 180	4 576 996
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	91 909 000	91 909 000
lokaler	1 909 000	1 909 000
Totalt taxeringsvärde	<u>93 818 000</u>	<u>93 818 000</u>
<b>Not 13 Maskiner och inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Maskiner	435 220	435 220
Inventarier och verktyg	474 378	480 176
Installationer	525 529	525 529
Bilar och andra transportmedel	522 906	522 906
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>1 958 033</b>	<b>1 963 831</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Maskiner	- 435 220	- 474 470
Inventarier och verktyg	- 474 378	- 460 187
Installationer	- 477 405	- 453 343
Bilar och andra transportmedel	- 314 000	- 235 500
	<u>-1 701 002</u>	<u>-1 623 499</u>
Årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	- 5 798
	<u>0</u>	<u>- 5 798</u>



	2011-08-31	2010-08-31
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	- 14 191
Installationer	- 24 063	- 24 063
Bilar och andra transportmedel	0	- 39 250
	- 24 063	- 77 504
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 725 065</b>	<b>-1 706 801</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>232 968</b>	<b>257 030</b>
<i>Varav</i>		
Installationer	24 062	48 124
Bilar och andra transportmedel	208 906	208 906
<b>Not 14 Pågående byggnation och förskott</b>		
Relining arbete	11 011 540	0
	11 011 540	0
<b>Not 15 Bostadsrätter</b>		
Andel i bostadsrättsförening	171 700	171 700
Avskrivning lokal/lägenhet	-171 700	-171 700
	0	0
Föreningen äger en lägenhet som hyrs ut som kontor, vilken redovisas som en anläggningstillgång. Har avskrivits på 5 år.		
<b>Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andelar i Riksbyggen	9 750	9 750
	9 750	9 750
<b>Not 17 Kundfordringar</b>		
Kundfordringar	2 612	0
	2 612	0
<b>Not 18 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	110 304	65
Andra kortfristiga fordringar	11 952	11 033
	122 256	11 098
<b>Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 431	96 524
Förutbetald renhållning	44 983	45 508
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 133	45 962
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 200	0
Förutbetalda leverantörsfakturor	4 538	0
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	1 798
Upplupna ränteintäkter	27 299	2 158
Fastighetsförsäkring	31 531	30 613
Övrigt	0	2 290
	254 115	224 853

2011-08-31      2010-08-31

**Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		5 500 000	4 000 000
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>
30 dagar	1 500 000	2,45	2011-09-16
90 dagar	4 000 000	2,75	2011-09-06

**Not 21 Bankmedel**

OKQ8 kort	5 875	5 462
	<u>5 875</u>	<u>5 462</u>

**Not 22 Eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 085 896</b>	<b>6 011 031</b>	<b>- 899 467</b>	<b>916 314</b>
Disposition enl årsstämmbeslut			916 314	- 916 314
Avsättning till underhållsfond		1 390 000	-1 390 000	
Årets resultat				979 814
<b>Vid årets slut</b>	<b>-1 085 896</b>	<b>7 401 031</b>	<b>-1 373 153</b>	<b>979 814</b>

**Not 23 Fastighetslån**

Fastighetslån	25 574 613	12 906 829
Avgår nästa års amortering	- 424 176	- 234 716
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>25 150 437</b>	<b>12 672 113</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,51%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	4,65	2012-03-21	7 433 829		84 716	7 349 113
NORDEA	4,79	2017-03-15	1 452 000		200 000	1 252 000
NORDEA	4,79	2017-03-15	4 021 000			4 021 000
STADSHYPOTEK	3,90	2014-04-30		6 000 000	30 000	5 970 000
STADSHYPOTEK	4,40	2016-04-30		7 000 000	17 500	6 982 500
			<b>12 906 829</b>	<b>13 000 000</b>	<b>332 216</b>	<b>25 574 613</b>

**Not 24 Övriga skulder, kortfristiga**

Skuld sociala avgifter och skatter	643	0
Avräkning HUS	210	0
Differens handkassa	197	0
Övriga kortfristiga låneskulder	4 089	696
	<u>5 139</u>	<u>696</u>

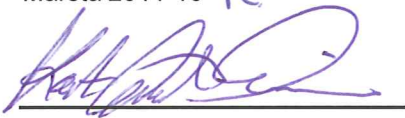
2011-08-31

2010-08-31

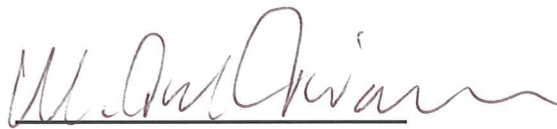
**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	20 579	0
Upplupna räntekostnader	40 661	83 227
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 125
Upplupna elkostnader	17 959	23 442
Upplupna vattenavgifter	64 835	65 139
Upplupna värmekostnader	61 705	62 910
Upplupna revisionsarvoden	13 000	9 125
Upplupna styrelsearvoden	124 500	61 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 688	28 435
Förutbetalda hyror och avgifter	672 722	632 610
	<hr/>	<hr/>
	1 036 647	967 513

Märsta 2011-10-12



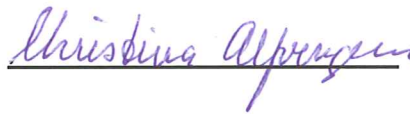
Karl-Gustav Eriksson



Maurizio del Bianco



Bengt Carlsson



Christina Alfvengren



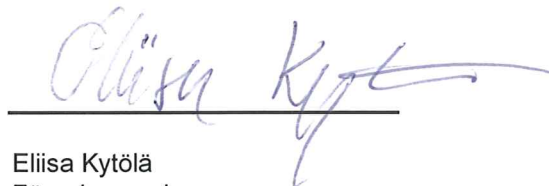
Lars Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2011 2011  
2012



Mattias Eklöf  
Godkänd Revisor  
KPMG AB



Eliisa Kytölä  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Märstahus 2

Org nr 714800-2228

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Märstahus 2 för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 20 januari 2012

KPMG AB



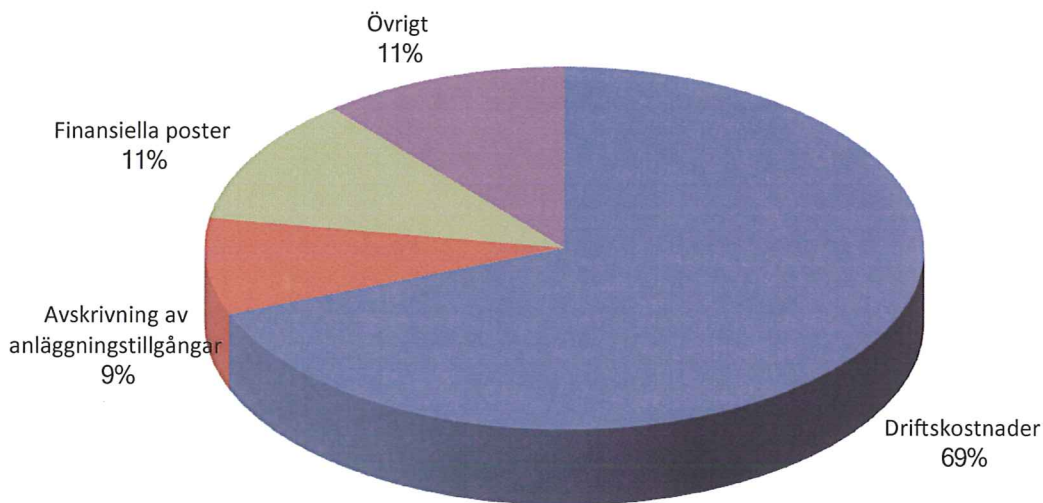
Mattias Eklöf  
Godkänd revisor



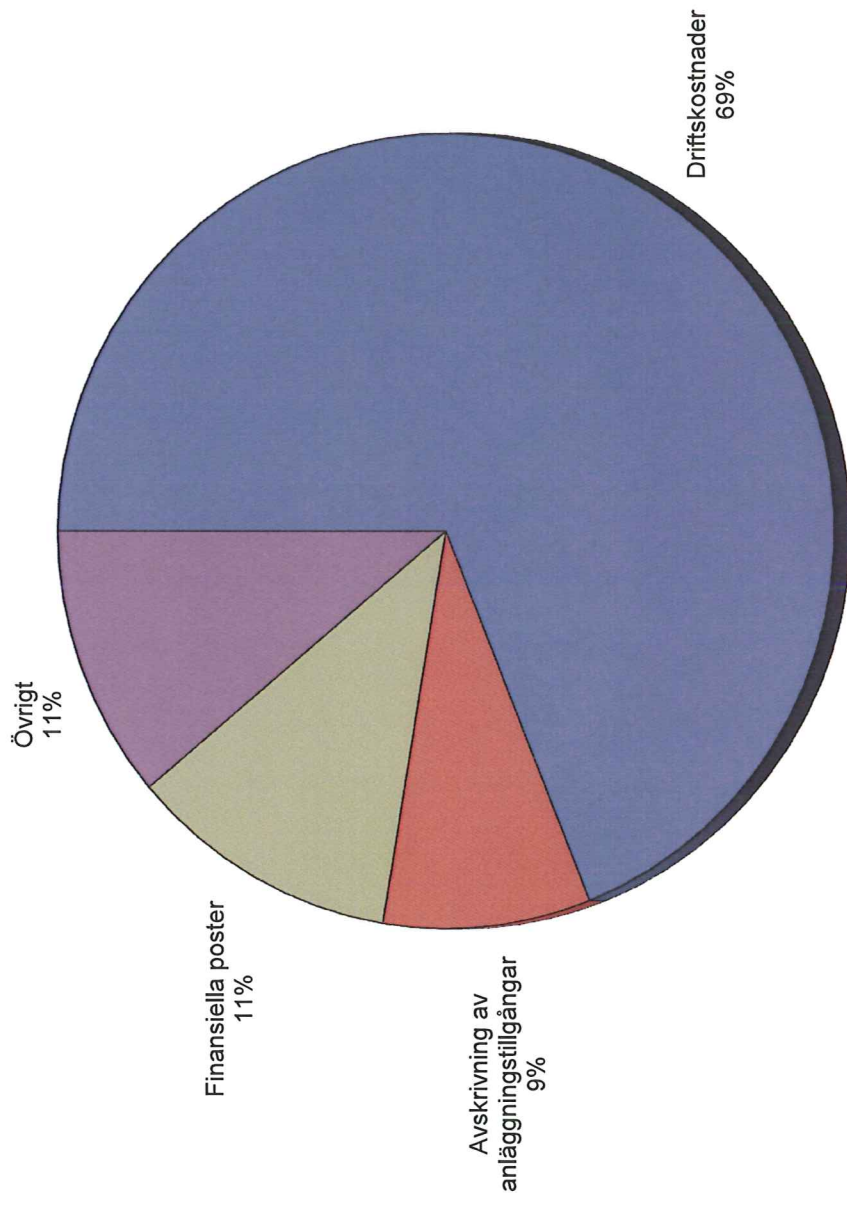
Eliisa Kytölä  
Föreningsrevisor

## Nyckeltal

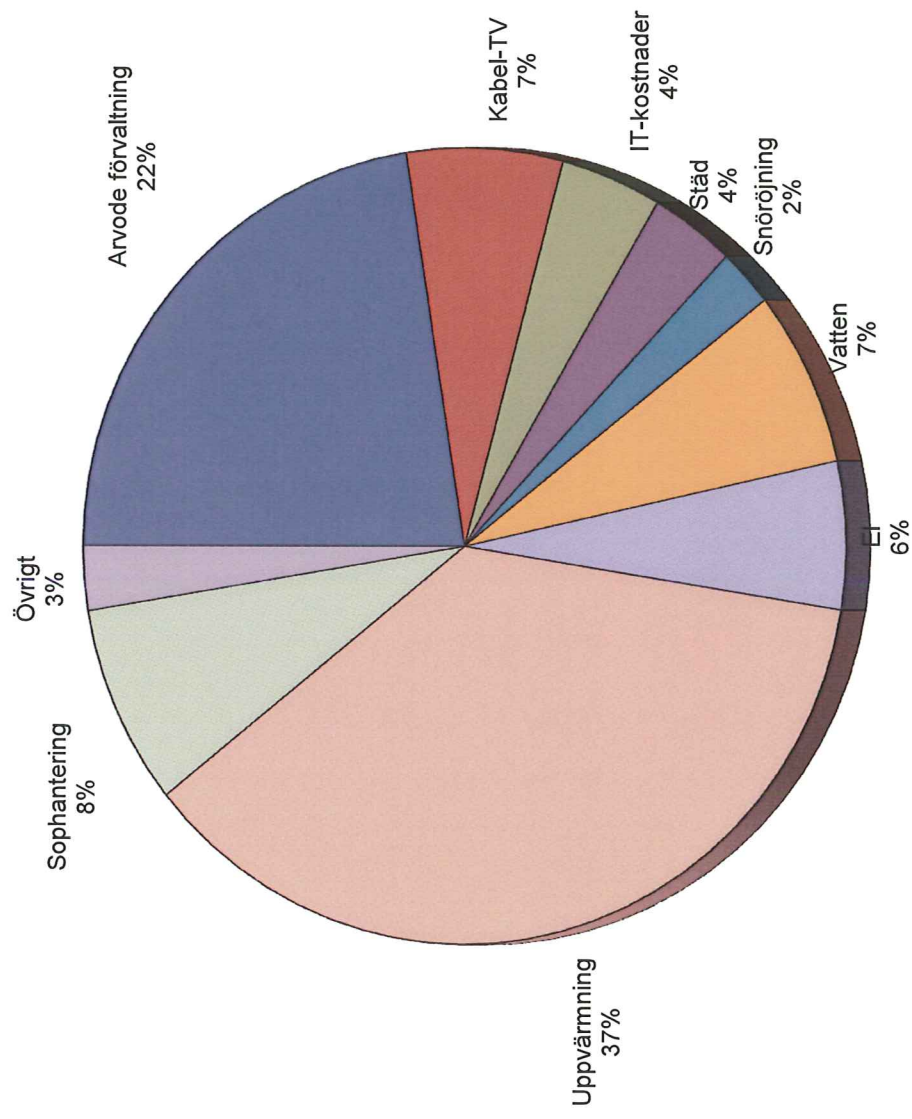
Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	461 954	202 467
Planerat underhåll	24 271	0
Fastighetsavgift/skatt	263 866	316 357
Driftskostnader	5 307 399	5 232 884
Övriga kostnader	26 232	115 163
Personalkostnader	195 410	96 131
Avskrivning av anläggningstillgångar	661 992	721 231
Finansiella poster	868 261	615 514
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 809 384</b>	<b>7 299 748</b>



## Kostnadsfördelning



## Driftkostnadsfördelning



# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## 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 av 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.

## 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 betalningsberedskap, 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. God likviditet är 120% – 150%.

## 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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## 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.





Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens  
Brf Märstahus 2 styrelse  
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från  
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag  
med fastighetsekonomi och finansiering,  
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt  
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen  
Tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

