

---

# Årsredovisning

**RB BRF MÄRSTAHUS 2**  
**1/9 2012 - 31/8 2013**  
**Org nr 714800-2228**

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



## 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 teck-

nats 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 folkörelseföretag 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. 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.

# KALLELSE

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

**Tid: Torsdagen den 13 februari 2014, kl 19.00.**

**LOKAL: Skrivsalen Märstagsymnasiet/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.  
Inga frågor eller motioner har inkommit.
- t) Stämmans avslutande.

Märsta den 27 januari 2014  
STYRELSEN

---

# Innehållsförteckning

|   |        |
|---|--------|
| Förvaltningsberättelse                                | 1      |
| Resultaträkning                                       | 4      |
| Balansräkning   | 5      |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser            | 6      |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 7      |
| Nyckeltal och diagram                                 | Bilaga |



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF MÄRSTAHUS 2  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2012-09-01 - 2013-08-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

|                      |            | Utsedd av  | Vald t.o.m.<br>årsstämman |
|----------------------|------------|------------|---------------------------|
| Sören Antonsson      | Ordförande | Stämman    | 2014                      |
| Maurizio del Bianco  | Ledamot    | Stämman    | 2015                      |
| Bengt Carlsson       | Ledamot    | Stämman    | 2014                      |
| Karl-Gustav Eriksson | Ledamot    | Stämman    | 2015                      |
| Håkan Andersson      | Ledamot RB | Riksbyggen |                           |

### Styrelsesuppleanter

|                       |  |            |      |
|-----------------------|--|------------|------|
| Christer Haugland     |  | Stämman    | 2014 |
| Jan Jensen            |  | Stämman    | 2014 |
| Maria Afzelius        |  | Stämman    | 2014 |
| Christoffer Lindström |  | Riksbyggen |      |

### Ordinarie revisorer

|              |                      |         |
|--------------|----------------------|---------|
| Esa Heikilää | Föreningsrevisor     | Stämman |
| KPMG AB      | Auktoriserad revisor | Stämman |

### Revisorssuppleanter

|               |  |         |
|---------------|--|---------|
| Eliisa Kytölä |  | Stämman |
|---------------|--|---------|

## 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 1971.

### Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsarea: 12 788 kvm  
Total lokalarea: 1 982 kvm

Årets taxeringsvärde 99 638 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 91 909 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Uppland.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 439 328 kr och planerat underhåll för 432 052 kr.

Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 300 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 730 tkr.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 14 februari 2013. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 238 (2013-08-31)

### Ekonomi

| Resultat och ställning (tkr)          | 2013   | 2012    | 2011   | 2010   | 2009   |
|---------------------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                    | 9 426  | 9 332   | 8 716  | 8 199  | 8 030  |
| Årets resultat                        | - 36   | - 2 910 | 980    | 916    | 1 436  |
| Balansomslutning                      | 34 787 | 35 129  | 34 951 | 21 245 | 20 517 |
| Soliditet %                           | 15%    | 15%     | 23%    | 33%    | 30%    |
| Likviditet %                          | 157%   | 104%    | 499%   | 353%   | 272%   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 702    | 683     | 649    | 610    | 596    |
| Lån, kr / kvm                         | 1 906  | 1 938   | 1 732  | 874    | 893    |

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a januari 2013 då avgifterna höjdes med 2,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2,5 % from 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 702 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st).

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetservice      |
| Com Hem    | Kabel-tv              |
| Ownit AB   | Bredband              |

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                | -1 809 767     |
| Årets resultat före fondförändring | <u>-35 706</u> |
| Summa underskott                   | -1 845 472     |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsättning till underhållsfond    | -730 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond | <u>432 052</u> |
| Att balansera i ny räkning        | -2 143 420     |

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

## Verksamhetsberättelse för Riksbyggens Brf Märstahus 2

Tiden går fort, det har gått ett år igen. Det sägs att tiden går fort när man har roligt och när man trivs. De flesta har säkert noterat att priserna vid lägenhetsförsäljningar i föreningen stigit rejält. Det verkar vara attraktivt att bo på Heimdalsgatan.

Vi har genomfört en statuskontroll av samtliga lägenheter i föreningen. Kontrollen gjordes av Riksbyggen. Då det gjorts statuskontroll har försäkringsbolaget Trygg-Hansa beslutat att medlemmarna inte behöver betala bostadsrättstillägget i hemförsäkringen. Trygg-Hansa bjuder på bostadsrättstillägget. Dock så konstaterades att det fanns flera lägenheter med undermåligt tätskikt i badrummen.

Med anledningen av gjord relining så tog Kemikalieinspektionen vattenprover, resultatet visade att vi har utmärkt vatten.

Vi har också tecknat jouravtal med Riksbyggen. Till juren kan man ringa då det uppstår problem som är föreningens ansvar. Juren ska man bara ringa till i nödfall om det tex uppstår vattenläcka eller brand. Detta innebär också att styrelsetelefonen endast sporadiskt kommer att vara bemannad.

Vi har även fått ny vaktmästare och uppdaterat tvättstugereglerna.

För att minska våra el-kostnader så har automatisk belysning installerats i tvättstugorna. Vi har även förlängt elavtalet med Jämtkraft.

På grund av ökade kostnader för löpande underhåll beslutades att höja månadsavgiften med 2,5 % från och med januari 2013. En stor del av kostnaderna för det löpande underhållet beror på oss medlemmar. Förebyggande underhåll är alltid billigare än avhjälpande underhåll. Vi är alla delägare i föreningen och på ett eller annat sätt är vi alltid med och betalar för underhållsåtgärder i föreningen. Det är därför viktigt att vi alla är aktsamma, hjälps åt och meddelar om vi ser något som verkar felaktigt på våra gemensamma utrymmen eller installationer. På så sätt kan vi förebygga skador i tid och hålla nere våra kostnader. Vi har tecknat ett avtal med Swesafe om nyckelhantering av lägenhetsnycklar.

Styrelsen har under året haft 14 styrelsemöten och 3 extra styrelsemöten. Under året har också 24 lägenheter överlåtits. I maj hade vi en grillfest i föreningen, den var lyckad och förhoppningsvis kan vi göra om detta. Vi i styrelsen har märkt att det tyvärr är många som inte läser på vår hemsida där det bla meddelas om nyheter. Man kan se samma text på vår hemkanal på TV (analog kanal).

Slutligen har vi noterat deltagandet på årsmötena har sjunkit. Om mindre än 10 % av medlemmarna närvarar på årsmötet och om man inte får ihop till en styrelse så finns det ingen grund för föreningen att finnas kvar. Detta innebär att föreningen ska likvideras, att tillgångarna ska realiseras, skulderna betalas av och ev överskott delas ut till medlemmarna. Det ligger således i alla medlemmars intresse att närvara på årsmötet!



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2012-09-01<br>2013-08-31 | 2011-09-01<br>2012-08-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                           | 1   | 9 399 161                | 9 149 678                |
| Hyses- och avgiftsbortfall                      | 2   | - 8 172                  | - 7 162                  |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 3   | 35 062                   | 189 367                  |
|   |     | <u>9 426 050</u>         | <u>9 331 883</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Reparationer                                    | 4   | - 421 828                | - 268 868                |
| Planerat underhåll                              | 5   | - 449 552                | -3 589 267               |
| Fastighetsavgift/skatt                          |     | - 248 560                | - 275 710                |
| Driftkostnader                                  | 6   | -5 610 973               | -5 287 805               |
| Övriga kostnader                                | 7   | - 33 572                 | - 23 740                 |
| Personalkostnader                               | 8   | - 118 488                | - 78 157                 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 9   | -1 415 786               | -1 430 598               |
|   |     | <u>-8 298 759</u>        | <u>-10 954 146</u>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>1 127 291</b>         | <b>-1 622 263</b>        |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |     |                          |                          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |     | 779                      | 950                      |
| Ränteintäkter och liknande poster               | 10  | 11 954                   | 7 223                    |
| Räntekostnader och liknande poster              |     | -1 175 730               | -1 300 575               |
|   |     | <u>-1 162 997</u>        | <u>-1 292 401</u>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>- 35 706</b>          | <b>-2 914 664</b>        |
| Inkomstskatt                                    |     | 0                        | 4 700                    |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>- 35 706</b>          | <b>-2 909 964</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2013-08-31        | 2012-08-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 12  | 31 024 241        | 32 318 870        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 13  | 243 156           | 208 906           |
| Övriga linjeposter                           | 12  | 559 535           | 671 442           |
|  |     | <u>31 826 932</u> | <u>33 199 218</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                   |                   |
| Bostadsrätter                                | 14  | 0                 | 0                 |
| Andelar i Riksbyggen                         | 14  | 9 750             | 9 750             |
|  |     | <u>9 750</u>      | <u>9 750</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>31 836 682</b> | <b>33 208 968</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 24 299            | 8 918             |
| Kundfordringar                               | 15  | 26 308            | 2 008             |
| Övriga fordringar                            | 16  | 144 509           | 110 912           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17  | 234 973           | 228 118           |
|  |     | <u>430 089</u>    | <u>349 956</u>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                   |                   |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          | 18  | 1 800 000         | 500 000           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Bankmedel                                    |     | 5 875             | 5 875             |
| Avräkning med Swedbank                       |     | 714 731           | 1 064 659         |
|  |     | <u>720 606</u>    | <u>1 070 533</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>2 950 695</b>  | <b>1 920 489</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>34 787 377</b> | <b>35 129 457</b> |

*Handwritten signature*

| Belopp i kr  | Not | 2013-08-31        | 2012-08-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 19  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                             |     |                   |                   |
| Insatser   |     | 1 085 896         | 1 085 896         |
| Underhållsfond   |     | 5 907 493         | 8 766 760         |
|  |     | <u>6 993 389</u>  | <u>9 852 656</u>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                              |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                    |     | -1 809 767        | -1 759 069        |
| Årets resultat   |     | - 35 706          | -2 909 964        |
|  |     | <u>-1 845 472</u> | <u>-4 669 034</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>5 147 917</b>  | <b>5 183 623</b>  |
| <br>   |     |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån  | 20  | 27 765 755        | 28 103 255        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån, kortfristiga                            |     | 381 500           | 518 000           |
| Leverantörsskulder                                     |     | 320 854           | 167 888           |
| Skatteskulder  |     | 63 272            | 73 303            |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 21  | 16 504            | 14 712            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 22  | 1 091 574         | 1 068 676         |
|  |     | <u>1 873 705</u>  | <u>1 842 579</u>  |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>29 639 460</b> | <b>29 945 834</b> |
| <br>   |     |                   |                   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>34 787 377</b> | <b>35 129 457</b> |
| <br>   |     |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 29 533 000        | 29 533 000        |
| <br>   |     |                   |                   |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | Inga              | Inga              |

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## 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

Intäktsredovisning 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. 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

## "Bostadsrättsföreningen erlagger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## 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.

## 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

| Materiella anläggningstillgångar  | Avskrivningsplan | Antal år |
|-----------------------------------|------------------|----------|
| Byggnader                         | Rak              | 46       |
| Standardförbättringar             | Rak              | 20       |
| Fönster                           | Rak              | 30       |
| Ventilation                       | Rak              | 20       |
| Avgasutrustning                   | Rak              | 10       |
| Bredband                          | Rak              | 7        |
| Traktor                           | Rak              | 8        |
| Inventarier/fastighetsinventarier | Rak              | 5        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 8 966 325        | 8 732 738        |
| Hyror, garage         | 257 320          | 248 220          |
| Hyror, p-platser      | 167 916          | 160 620          |
| Hyror, övriga         | 7 600            | 8 100            |
|                       | <u>9 399 161</u> | <u>9 149 678</u> |

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage    | - 1 680        | - 1 761        |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 6 192        | - 5 401        |
| Rabatter                              | - 300          | 0              |
|                                       | <u>- 8 172</u> | <u>- 7 162</u> |

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

|   |               |                |
|---|---------------|----------------|
| Övriga avgifter                           | 2 740         | 7 860          |
| Fakturerade kostnader                     | 19 600        | - 2 046        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar    | 5 484         | 5 745          |
| Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion | 1 543         | 11 271         |
| Inkassointäkter                           | 4 195         | 3 835          |
| Övriga rörelseintäkter                    | 1 500         | 11 656         |
| Försäkringsersättningar                   | 0             | 151 046        |
|   | <u>35 062</u> | <u>189 367</u> |

2013-08-31 2012-08-31

**Not 4 Reparationer**

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder                     | 189 215        | 59 650         |
| Vattenskador                 | 69 185         | 0              |
| Tvättstugor                  | 24 057         | 22 627         |
| Gemensamma utrymmen          | 8 373          | 2 597          |
| Installationer               | 38 424         | 112 332        |
| Vatten/Avlopp                | 8 166          | 0              |
| Värme                        | 4 042          | 0              |
| Ventilation                  | 8 177          | 0              |
| Elinstallationer             | 2 246          | 0              |
| Huskropp                     | 7 486          | 4 688          |
| Gårdar och grönanläggningar  | 15 500         | 20 346         |
| Garage och parkeringsplatser | 2 708          | 8 528          |
| Självrisk                    | 44 250         | 38 100         |
|                              | <u>421 828</u> | <u>268 868</u> |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                              |                |                  |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Lokaler, gemensamma utrymmen | 103 750        | 12 370           |
| Installationer               | 281 827        | 107 834          |
| VA/Sanitet                   | 0              | 3 320 000        |
| Ventilation                  | 20 225         | 0                |
| Gårdar och grönanläggningar  | 43 750         | 0                |
| Garage och parkeringsplatser | 0              | 149 063          |
|                              | <u>449 552</u> | <u>3 589 267</u> |

**Not 6 Driftkostnader**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkring              | 100 016          | 97 117           |
| Arvode förvaltning                | 1 246 405        | 1 198 466        |
| Kabel-TV                          | 329 277          | 327 812          |
| IT-kostnader                      | 247 726          | 242 400          |
| Juridiska kostnader               | 12 706           | 10 544           |
| Revisionsarvode, externt          | 12 250           | 8 500            |
| Möteskostnader                    | 2 787            | 7 062            |
| Övriga förvaltningskostnader      | 0                | 900              |
| Fastighetsskötsel                 | 1 200            | 0                |
| Trädgårdsskötsel                  | 24 338           | 0                |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 18 300         | 0                |
| Städ                              | 187 899          | 187 054          |
| Bevakningskostnader               | 1 461            | 38 796           |
| Övriga utgifter, köpta tjänster   | 113 775          | 8 956            |
| Snöröjning                        | 46 039           | 16 223           |
| Förbrukningsmateriel              | 37 280           | 39 441           |
| Fordons- och maskinkostnader      | 17 901           | 50 307           |
| Vatten                            | 480 080          | 348 825          |
| El                                | 273 681          | 327 985          |
| Uppvärmning                       | 1 942 102        | 1 814 929        |
| Sophantering                      | 552 348          | 562 489          |
|                                   | <u>5 610 973</u> | <u>5 287 805</u> |

KFA

2013-08-31 2012-08-31

**Not 7 Övriga kostnader**

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Lokalkostnader                        | 3 000         | 0             |
| Kontorsmateriel                       | 8 788         | 8 788         |
| Telefon och porto                     | 4 565         | 9 139         |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 50            | 0             |
| Köpta tjänster                        | 563           | 5 413         |
| Bankkostnader                         | 495           | 400           |
| Övriga externa kostnader              | 16 111        | 0             |
|                                       | <u>33 572</u> | <u>23 740</u> |

**Not 8 Personalkostnader**

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |                |               |
| Lön till fastighetsskötare                      | 13 580         | 15 624        |
| Styrelsearvode                                  | 80 000         | 23 000        |
| Arvode vicevärd                                 | 0              | 8 760         |
| Föreningsvald revisor                           | 2 500          | 2 500         |
| Summa   | <u>96 080</u>  | <u>49 884</u> |
| Sociala kostnader                               | 22 408         | 28 273        |
|   | <u>118 488</u> | <u>78 157</u> |

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Reparationslånepost                            | 111 907          | 111 907          |
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 268 706          | 268 706          |
| Anslutningsavgifter                            | 51 500           | 51 500           |
| Standardförbättringar                          | 974 423          | 974 423          |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 9 250            | 0                |
| Installationer                                 | 0                | 24 062           |
|  | <u>1 415 786</u> | <u>1 430 598</u> |

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

|   |               |              |
|---|---------------|--------------|
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank              | 1 186         | 1 503        |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 10 002        | 4 664        |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                | 118           | 448          |
| Övriga ränteintäkter                              | 648           | 608          |
|   | <u>11 954</u> | <u>7 223</u> |

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 175 730        | 1 220 770        |
| Övriga räntekostnader         | 0                | 5 555            |
| Övriga finansiella kostnader  | 0                | 74 250           |
|                               | <u>1 175 730</u> | <u>1 300 575</u> |

KRA

2013-08-31 2012-08-31

**Not 12 Byggnader och mark**

|   |                    |                   |
|---|--------------------|-------------------|
| Underhållslånepost                                  | -1 871 874         | -1 759 967        |
| Reparationslånepost                                 | 2 431 409          | 2 431 409         |
|   | <u>559 535</u>     | <u>671 442</u>    |
| <b>Anskaffningsvärden</b>                           |                    |                   |
| Vid årets början                                    |                    |                   |
| Byggnader   | 14 142 747         | 14 142 747        |
| Mark  | 1 773 384          | 1 773 384         |
| Anslutningsavgifter                                 | 360 499            | 360 499           |
| Standardförbättringar                               | 24 916 932         | 5 701 759         |
|   | <u>41 193 562</u>  | <u>21 978 389</u> |
| Årets anskaffningar                                 |                    |                   |
| Standardförbättringar                               | 0                  | 19 215 173        |
|   | <u>0</u>           | <u>19 215 173</u> |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>                     | <u>41 193 562</u>  | <u>41 193 562</u> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>       |                    |                   |
| Vid årets början                                    |                    |                   |
| Byggnader   | -6 260 691         | -5 991 985        |
| Anslutningsavgifter                                 | - 309 000          | - 257 500         |
| Standardförbättringar                               | -2 305 002         | -1 330 579        |
|   | <u>-8 874 693</u>  | <u>-7 580 064</u> |
| Årets avskrivning byggnader                         | - 268 706          | - 268 706         |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter               | - 51 500           | - 51 500          |
| Årets avskrivning standardförbättringar             | - 974 423          | - 974 423         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <u>-10 169 321</u> | <u>-8 874 693</u> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>         | <u>31 024 241</u>  | <u>32 318 870</u> |
| <b>Varav</b>  |                    |                   |
| Byggnader   | 7 613 350          | 7 882 056         |
| Mark  | 1 773 384          | 1 773 384         |
| Anslutningsavgifter                                 | -1                 | 51 499            |
| Standardförbättringar                               | 21 637 508         | 22 611 930        |
| <b>Taxeringsvärden</b>                              |                    |                   |
| bostäder  | 98 000 000         | 90 000 000        |
| lokaler   | 1 638 000          | 1 909 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                        | <u>99 638 000</u>  | <u>91 909 000</u> |

*XFD*



2013-08-31 2012-08-31

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Maskiner                       | 435 220          | 435 220          |
| Inventarier och verktyg        | 474 378          | 474 378          |
| Installationer                 | 525 529          | 525 529          |
| Bilar och andra transportmedel | 522 906          | 522 906          |
|                                | <u>1 958 033</u> | <u>1 958 033</u> |

## Årets anskaffningar

|                          |               |          |
|--------------------------|---------------|----------|
| Maskiner och inventarier | 74 000        | 0        |
|                          | <u>74 000</u> | <u>0</u> |

## Utrangeringar

|                         |                 |          |
|-------------------------|-----------------|----------|
| Korrigering inventarier | - 30 500        | 0        |
|                         | <u>- 30 500</u> | <u>0</u> |

## Summa anskaffningsvärden

2 001 533 1 958 033

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Maskiner                       | - 435 220         | - 435 220         |
| Inventarier och verktyg        | - 474 378         | - 474 378         |
| Installationer                 | - 525 529         | - 501 467         |
| Bilar och andra transportmedel | - 314 000         | - 314 000         |
|                                | <u>-1 749 127</u> | <u>-1 725 065</u> |

## Årets avskrivningar

|                |                |                 |
|----------------|----------------|-----------------|
| Maskiner       | - 9 250        | 0               |
| Installationer | 0              | - 24 062        |
|                | <u>- 9 250</u> | <u>- 24 062</u> |

## Ackumulerade avskrivningar

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Maskiner                       | 435 220           | 435 220           |
| Inventarier och verktyg        | 474 378           | 474 378           |
| Installationer                 | 525 529           | 525 529           |
| Bilar och andra transportmedel | 323 250           | 314 000           |
|                                | <u>-1 758 377</u> | <u>-1 749 127</u> |

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 758 377 -1 749 127

## Restvärde enligt plan vid årets slut

243 156 208 906

## Varav

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Bilar och andra transportmedel | 199 656 | 208 906 |
|--------------------------------|---------|---------|

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                                  |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Andelar i Riksbyggen             | 9 750        | 9 750        |
| Andelar i Bostadsrättsföreningar | 171 700      | 171 700      |
| Avskrivning lägenhet             | - 171 700    | - 171 700    |
|                                  | <u>9 750</u> | <u>9 750</u> |



2013-08-31 2012-08-31

**Not 15 Kundfordringar**

|                |               |              |
|----------------|---------------|--------------|
| Kundfordringar | 0             | 0            |
| Kundfordringar | 26 308        | 2 008        |
|                | <u>26 308</u> | <u>2 008</u> |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                   | 111 560        | 110 912        |
| Andra kortfristiga fordringar | 32 949         | 0              |
|                               | <u>144 509</u> | <u>110 912</u> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                  | 1 450          | 800            |
| Förutbetalda försäkringspremier         | 33 612         | 32 793         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode          | 104 647        | 100 593        |
| Förutbetald renhållning                 | 45 567         | 44 861         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift             | 27 455         | 27 410         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 20 763         | 20 200         |
| Övriga periodiserade kostnader          | 1 480          | 1 461          |
|   | <u>234 973</u> | <u>228 118</u> |

**Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

|                                     |           |         |
|-------------------------------------|-----------|---------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 800 000 | 500 000 |
|-------------------------------------|-----------|---------|

| Typ      | Saldo     | Ränta | Slutdatum  |
|----------|-----------|-------|------------|
| 30 dagar | 1 250 000 | 2,00  | 2013-09-12 |
| 30 dagar | 550 000   | 2,00  | 2013-09-30 |

**Not 19 Eget kapital**

|                                   | Bundet    | Bundet              | Fritt                  | Fritt             |
|-----------------------------------|-----------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                   | Insatser  | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Vid årets början                  | 1 085 896 | 8 766 760           | -1 759 069             | -2 909 964        |
| Disposition enl årsstämmobeslut   |           |                     | -2 909 964             | 2 909 964         |
| Avsättning till underhållsfond    |           | 730 000             | - 730 000              |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |           | -3 589 267          | 3 589 267              |                   |
| Årets resultat                    |           |                     |                        | - 35 706          |
| Vid årets slut                    | 1 085 896 | 5 907 493           | -1 809 767             | - 35 706          |

2013-08-31 2012-08-31

**Not 20 Fastighetslån**

|                            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån              | 28 147 255        | 28 621 255        |
| Avgår nästa års amortering | - 381 500         | - 518 000         |
| Skuld vid årets slut       | <u>27 765 755</u> | <u>28 103 255</u> |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,14%

| Låneinstitut      | Ränta | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån | Årets amort.   | Utg. skuld        |
|-------------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| NORDEA HYPOTEK AB | 4,79% | 2017-03-15  | 1 052 000         |         | 200 000        | 852 000           |
| NORDEA HYPOTEK AB | 4,79% | 2017-03-15  | 4 021 000         |         |                | 4 021 000         |
| STADSHYPOTEK      | 3,77% | 2015-03-30  | 5 979 000         |         | 84 000         | 5 895 000         |
| STADSHYPOTEK      | 3,77% | 2015-03-30  | 1 306 755         |         |                | 1 306 755         |
| STADSHYPOTEK      | 3,86% | 2015-01-30  | 1 600 000         |         |                | 1 600 000         |
| STADSHYPOTEK      | 3,89% | 2014-12-01  | 1 900 000         |         |                | 1 900 000         |
| STADSHYPOTEK      | 3,90% | 2014-04-30  | 5 850 000         |         | 120 000        | 5 730 000         |
| STADSHYPOTEK      | 4,40% | 2016-04-30  | 6 912 500         |         | 70 000         | 6 842 500         |
|                   |       |             | <b>28 621 255</b> |         | <b>474 000</b> | <b>28 147 255</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 381 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

|                                    |              |          |
|------------------------------------|--------------|----------|
| Övriga skulder till kunder         | 12 780       | 12 780   |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 2 792        | 1 222    |
| Avräkning HUS                      | - 240        | 710      |
| Övriga kortfristiga låneskulder    | <u>1 172</u> | <u>0</u> |
|                                    | 16 504       | 14 712   |

2013-08-31 2012-08-31

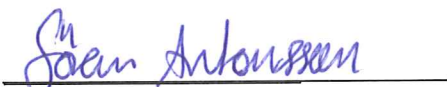
**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

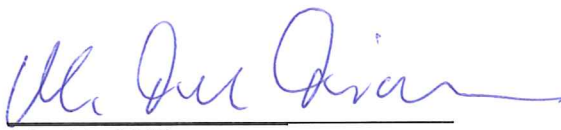
|                                    |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga skulder till kunder         | 12 780        | 12 780        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 2 792         | 1 222         |
| Avräkning HUS                      | - 240         | 710           |
| Övriga kortfristiga låneskulder    | 1 172         | 0             |
|                                    | <u>16 504</u> | <u>14 712</u> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter                 | 18 828           | 20 108           |
| Upplupna räntekostnader                             | 106 732          | 109 256          |
| Upplupna elkostnader                                | 10 093           | 5 662            |
| Upplupna vattenavgifter                             | 74 125           | 60 979           |
| Upplupna värmekostnader                             | 51 389           | 49 820           |
| Upplupna revisionsarvoden                           | 12 000           | 12 000           |
| Upplupna styrelsearvoden                            | 65 000           | 61 500           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 977           | 24 213           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter          | 734 431          | 725 138          |
|   | <u>1 091 574</u> | <u>1 068 676</u> |

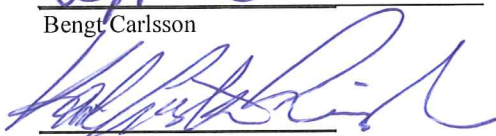
Märsta 2013-

  
Sören Antonsson

  
Maurizio del Bianco

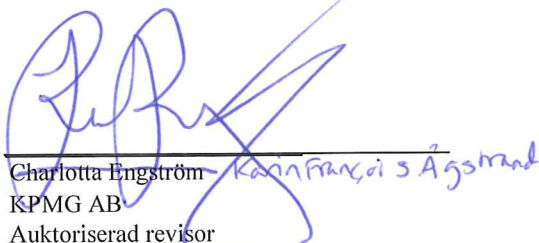
  
Bengt Carlsson

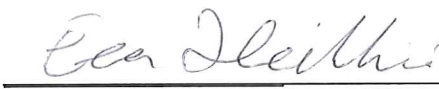
  
Håkan Andersson

  
Karl-Gustav Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

4 / 2 2014

  
Charlotta Engström - Karin Françoise Ågstrand  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor

  
Esa Heikilä  
Föreningsrevisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Märstahus 2 för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RB Brf Märstahus 2s finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RB Brf Märstahus 2 för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Uppsala den

KPMG AB

  
Karin François Ågstrand  
Auktoriserad revisor

  
Esa Heikilää

4 februari 2014

---

# 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.



### **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 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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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. 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**

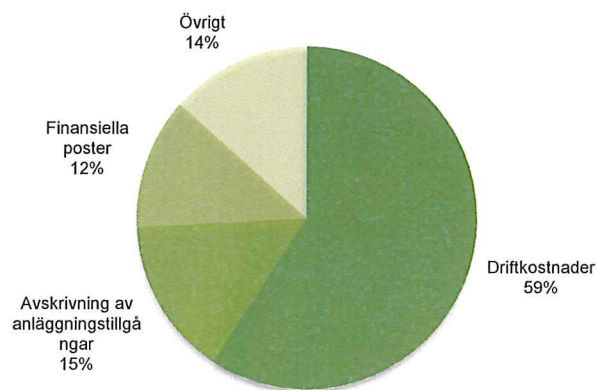
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

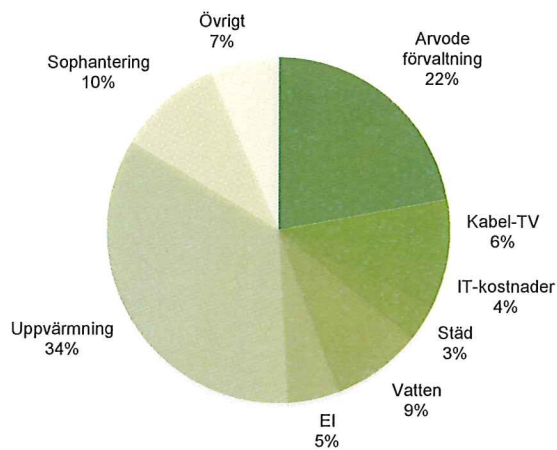
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                   | 2013             | 2012              |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Reparationer                         | 421 828          | 268 868           |
| Planerat underhåll                   | 449 552          | 3 589 267         |
| Fastighetsavgift/skatt               | 248 560          | 275 710           |
| Driftkostnader                       | 5 610 973        | 5 287 805         |
| Övriga kostnader                     | 33 572           | 23 740            |
| Personalkostnader                    | 118 488          | 78 157            |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 1 415 786        | 1 430 598         |
| Finansiella poster                   | 1 175 730        | 1 300 575         |
| Inkomstskatt                         | 0                | - 4 700           |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>9 474 489</b> | <b>12 250 021</b> |



| Driftskostnadsfördelning          | 2013             | 2012             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkring              | 100 016          | 97 117           |
| Arvode förvaltning                | 1 246 405        | 1 198 466        |
| Kabel-TV                          | 329 277          | 327 812          |
| IT-kostnader                      | 247 726          | 242 400          |
| Juridiska kostnader               | 12 706           | 10 544           |
| Revisionsarvode, externt          | 12 250           | 8 500            |
| Möteskostnader                    | 2 787            | 7 062            |
| Övriga förvaltningskostnader      | 0                | 900              |
| Fastighetsskötsel                 | 1 200            | 0                |
| Trädgårdsskötsel                  | 24 338           | 0                |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 18 300         | 0                |
| Städ                              | 187 899          | 187 054          |
| Bevakningskostnader               | 1 461            | 38 796           |
| Övriga utgifter, köpta tjänster   | 113 775          | 8 956            |
| Snöröjning                        | 46 039           | 16 223           |
| Förbrukningsmateriel              | 37 280           | 39 441           |
| Fordons- och maskinkostnader      | 17 901           | 50 307           |
| Vatten                            | 480 080          | 348 825          |
| El                                | 273 681          | 327 985          |
| Uppvärmning                       | 1 942 102        | 1 814 929        |
| Sophantering                      | 552 348          | 562 489          |
| <b>Summa driftkostnader</b>       | <b>5 610 973</b> | <b>5 287 805</b> |





---

# 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, fastighetservice 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)