

Årsredovisning

Märstahus 1 Brf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2013 - 31 augusti 2014.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-09-21. Nuvarande stadgar registrerades 2009-06-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valsta 3:20	1968	Sigtuna
Valsta 3:22	1968	Sigtuna
Valsta 3:23	1968	Sigtuna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

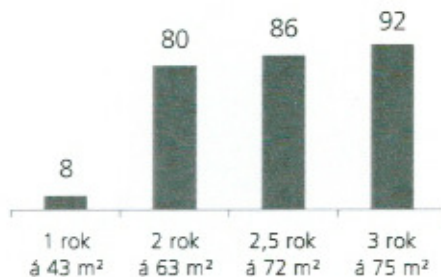
Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 16 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

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

Lägenheter

Föreningen upplåter 266 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2004 och 2034. Uppdatering kommer att ske när all renovering är klar. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till Canal Digital	2014	
Byte till tryckstyrda fläktar på taket.	2014	ventilation
Rengöring av avloppsstammarna	2012	
Internetanläggning	2011	Uppgradering till 100/1000 Mbps till alla lägenheter.
Digital TV-anläggning	2009	Anl för både digital och analog signal.
Ommålning av garagen ute	2009	
Grillplatserna stenbeläggs och nya stora grillar	2008	
Elektroniskt låssystem	2008	Gäller gemensamhetsdörrar
Renovering av garagen	2008	
Nyckeltub och nytt lås i lägenhetsdörrar	2007	
Installation av fiber i lgh	2007 - 2008	anslutning i lgh på 10 / 100 Mbps
Lekplatser	2007	Ombyggda till EU-standard
Byte av all trapphusbelysning	2005	
Byte av all belysning i tvättstugor	2005	
Byte av all gårdsbelysning	2005	
Värmerör bytta	1996 - 1999	Enbart byte på vardagsrum-badrumssida
värmekulvert renoverade	1993	
Omläggning av tak	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning av ventilation inför OVK	2014	ingår i stora projektet
nya köks och badrumsstammar	2014-2015	ingår i stora projektet
Nya badrum; 2014-2015	2014-2015	ingår i stora projektet
Installation av kökskåpa och fläktbyte tak	2014-2015	ingår i stora projektet
Fönsterbyte	2015	ingår i stora projektet

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Broadband AB
Internet uppkopplingstyp	Eget bredband, fiber
Teknisk förvaltning	Siljehag Fastighets AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel & Städning	Tool Trädgårds & Fastighetsskötsel AB
Avloppsjour	Avloppsteknik AB
Fastighets jour	Bravida AB, Uppsala / Märsta
Störningsjour	Securitas Trygghetsvaktare
Tv kabel leverantör	Canal Digital kabel

Medlemmar

Medlemslägenheter: 266 st.

Överlåtelse under året: 21 st (33 st föregående år). Snittpris: 9 907 kr (8 725 kr föregående år).

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

Styrelsen

Leif Duus	Ledamot
Alf Grönnestad	Ledamot
Anita Lindgren	Ledamot
Juha Rosenberg	Ledamot
Tommy Stavborn	Ledamot
Ylva Törnedal	Ledamot
Elke Unger	Ledamot
Tom Alexopoulos	Suppleant
Mikael Bergkvist	Suppleant
Lennart Wihlborg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Duus, Alf Grönnestad, Ylva Törnedal, Tom Alexopoulos, Mikael Bergkvist och Lennart Wihlborg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	Borev
Dan Holgersson	Ordinarie Intern	
Ulla-Britt Palmquist	Suppleant Intern	

Valberedning

Ove Ravas	
Marina Everitt	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-11-20.

Extra föreningsstämma hölls 2014-05-20. extrastämma med anledning av att tillsätta särskild granskare av renoveringsprojektet, och hyresnämndens beslut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Verksamhetsberättelse Märstahus 1 BRF, 2013-2014

Märstahus 1 BRF har 266 bostadsrätter som är fördelade på 16 hus med 6-8 lägenheter i varje trapphus. Flera bostadsrätter ägs av mer än en person vilket gör att föreningen har 324 medlemmar. Läger vi till alla som är sambor och make/maka då uppgår antal vuxna personer i våra hus till en bra bit över 560 personer. Då ingår inte alla barn som inte har uppnått myndig ålder. Vi är ett helt litet samhälle som skall samsas och dela på våra gemensamma ytor.

Många kommer från andra kulturer, sedvänjor och rutiner och detta gör det till en spännande utmaning för oss i styrelsen att försöka få alla att samsas och följa gemensamma regler. Inte alltid lätt att göra alla tillfreds och nöjda. Därför har vi en regelbok i form av bostadsrättslagen och föreningens stadgar som alla vi i föreningen måste både känna till och rätta oss efter.

Vi har dessutom en rad specialister som hjälper oss i det arbetet i form av SBC, teknisk förvaltare och advokater som finns till vår hjälp när det uppstår frågor om vad som är rätt och fel. Dessutom finns rättsväsendet som ytterligare ett stöd till föreningens arbete där vi får hjälp med att styra våra beslut i rätt riktning om det behövs.

Hyresnämnden är tex en sådan instans som styrelsen har tagit hjälp av för att få renoveringsprocessen godkänd. Hyresnämnden har förra året gett sitt godkännande till åtgärderna, och därför startades renoveringen av badrummen upp i början av räkenskapsåret. Frejg 59-61 blev första huset att genomgå renovering, och på gott och ont blev det ett testhus i projektet. Efter att ett par hus hade renoverats började processen fungera bättre, och fler medlemmar kunde själva se hur det kommer att bli.

Under året har ca 15 trapphus genomgått renovering av badrum och installation av nya stammar.

I maj månad erhöll styrelsen en namninsamling från fler än 10% av de röstberättigade där de begärde en extrastämma. Man ville ta beslut om att tillsätta en extern granskare som skulle granska renoveringsprojektet och besluten kring det, och hyresnämndens beslut.

Med minsta möjliga marginal biföll extrastämman den motionen. Bolagsverket har nu tillsatt en granskare som i skrivande stund håller på med den extra granskningen. Vad detta kommer att kosta föreningen är i dagsläget helt okänt, men kostnaden kommer att fördelas ut bland samtliga medlemmar. Kostnaden för detta ligger inte i någon budget utan är en tillkommande kostnad som alla måste vara med och betala.

I samband med renoveringen har det hittats PCB i vissa fogar. Det får inte finnas PCB längre och därför har en stor sanering gjorts samtidigt som övriga åtgärder. Lekplatser, bänkar och bord har varit täckta med vit skyddsduk. Även planteringarna har flyttats som en säkerhetsåtgärd. En av de större lekplatserna har också fått sanden bytt då det legat för nära saneringsområdet.

Föreningen har haft en hyreslägenhet på Frejg 60 som varit uthyrd ända sedan föreningen bildades. Hyresgästen har betalt hyran för den lägenheten under flera år, men inte bott i den varför den har varit tämligen misskött. I samband med renoveringens start sades hyres-gästen upp, och lägenheten sanerades totalt. Under renoverings- projektet kommer den att fungera som en visningslägenhet för projektet. Där finns de olika tillvalen man har att välja på.

Sophanteringen har varit en stötesten under längre tid. Under året fattades ett beslut av kommunen och arbetsmiljöverket att vi inte längre fick ha sophanteringen i trapphusen kvar, och pga av andras hantering av ärendet tvingades föreningen till en provisorisk lösning för hämtning av hushållssopor. I dag finns det tre stora containrar som är utplacerade för hushållssopor.

Föreningen har också bruna tunnor för matavfall. Styrelsen kommer att ta en dialog med kommunen om en mer permanent lösning för sophantering och matavfallshantering då dagens lösning är tillfällig.

Rensning av ventilationskanalerna har påbörjats inför OVK-besiktningen. Så här långt har flera otillåtna installationer hittats i form av tryckande fläktar och ventiler som är förbyggda. För att få en OVK-besiktning godkänd måste dessa felaktigheter byggas om. Det åligger respektive bostadsrättshavare att ordna det.

Under renoveringsprocessen har det hittats flera installationer som har varit felaktiga och i något fall rent livsfarlig. Vi kan bara påminna om att arbeten med vatten och avlopp, samt elinstallationer får bara göras av person som innehar behörighet. Ta del av stadgarna vad som gäller och i vilka fall styrelsen måste informeras eller ge tillstånd till arbetet.

Till sist - TACK till alla de medlemmar som värnar om vår boendemiljö och vårt fina område. Tack till alla som har bidragit med att rapportera till kontoret när någon utrustning har gått sönder eller som uppmärksammar felaktigheter och gör felanmälan i tid innan saker gått sönder!

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Inga övriga underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Avgifterna har höjts löpande under ett antal år med 4% varje år inför den stora renoveringen. Detta dels för att kunna få en större egenfinansierad andel av renoveringskostnaden, men också för att undvika en större höjning vid ett och samma tillfälle.

Med de underlag som styrelsen hade vid den senaste budgetsammanställningen för kommande åren, gjordes bedömningen att med de kända faktorer som styrelsen kände till då, räcker det med att höja 3% from 2015 för att täcka kostnaderna för renoveringen, eller rättare sagt ränta och amortering för de lån som tagits för renoveringens ändamål.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	13/14	12/13	11/12	10/11
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	674	648	623
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 163	290	293	620
Elkostnad/m ² totalyta	26	24	24	25
Värmekostnad/m ² totalyta	139	155	145	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	29	25	28

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 015 305
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	19 934 242
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 100
summa balanserat resultat	21 876 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: extra reservering till fond för yttre underhåll	-5 000 000
att i ny räkning överförs	16 876 447

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

RESULTATRÄKNING		2013-2014	2012-2013
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	13 191 471	13 101 798
Övriga rörelseintäkter		445 269	360 159
		13 636 740	13 461 957
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 896 528	-1 543 150
Reparationer		-407 659	-363 065
Periodiskt underhåll		0	-16 210
Taxebundna kostnader		-4 526 058	-4 693 511
Övriga driftskostnader		-1 287 074	-859 558
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-354 832	-352 970
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-735 495	-932 173
Personalkostnader		-174 293	-134 752
Avskrivningar		-1 051 966	-1 076 291
		-10 433 905	-9 971 681
RÖRELSERESULTAT		3 202 836	3 490 276
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		189 233	251 900
Räntekostnader		-1 376 763	-214 036
		-1 187 530	37 864
ÅRETS RESULTAT		2 015 305	3 528 140

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING	2014-08-31	2013-08-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	13 171 464	14 131 722
Pågående byggnation	Not 4	23 096 713	3 202 981
Inventarier	Not 5	120 219	211 926
		36 388 395	17 546 629
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 388 395	17 546 629
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		13 081	151
Skattefordringar		120 742	71 186
Övriga fordringar		69 360	69 038
Förutbetalda kostnader	Not 6	242 405	385 178
Upplupna intäkter		129 353	166 390
		574 941	691 943
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		9 773	6 483
SBC klientmedel i SHB		22 903 027	20 064 455
		22 912 800	20 070 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		23 487 741	20 762 881
SUMMA TILLGÅNGAR		59 876 137	38 309 510

BALANSRÄKNING		2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 416 137	1 416 137
Upplåtelseavgifter		325 000	325 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	9 512 955	9 456 065
		11 254 092	11 197 202
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		19 861 142	16 389 892
Årets resultat		2 015 305	3 528 140
		21 876 447	19 918 032
SUMMA EGET KAPITAL		33 130 539	31 115 234
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	16 083 991	0
Skulder till kreditinstitut	Not 10	5 271 918	5 312 400
		21 355 909	5 312 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	54 000	54 072
Leverantörsskulder		3 672 587	429 523
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		12 597	0
Upplupna kostnader	Not 11	642 183	338 564
Förutbetalda avgifter och hyror		1 008 321	1 059 717
		5 389 688	1 881 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 876 137	38 309 510
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	70 367 000	28 143 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013/2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013-2014	2012-2013
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,9%	2,9%
Kodlås	5,0%	5,0%
Kabel-TV	10,0%	10,0%
Bredband	Fullt avskriven	20,0%
Underhållslånepost	4,4%	4,4%
Inventarier	10,0-33,0%	20,0-33,0%

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

Not 1	2013-2014	2012-2013
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	12 537 072	12 458 395
Hyresintäkter	654 399	643 403
	13 191 471	13 101 798

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	1 340 563	1 187 220
Fastighetsskötsel beställning	3 844	0
Fastighetsskötsel gård beställning	75 146	0
Snöröjning/sandning	58 144	168 810
Mattvätt/Hyrmattor	11 851	13 844
OVK Obl. Ventilationskontroll	160 000	0
Myndighetstillsyn	0	-7 431
Bevakning	23 131	21 792
Garage	11 760	11 760
Gård	10 450	26 305
Serviceavtal	173 230	104 053
Förbrukningsmateriel	28 410	5 690
Fordon	0	11 108
	1 896 528	1 543 150

Forts. Not 2		
Reparationer	2013-2014	2012-2013
Brf Lägenheter	1 629	0
Tvättstuga	55 866	45 024
Lås	50 548	9 284
VVS	11 904	97 010
Värmeanläggning/undercentral	54 817	2 205
Ventilation	0	4 586
Elinstallationer	76 685	17 782
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	37 575	4 471
Bredband	2 388	2 388
Fönster	0	2 152
Mark/gård/utemiljö	0	12 962
Garage/parkering	33 938	55 606
Skador/klotter/skadegörelse	5 607	17 207
Vattenskada	76 702	92 388
	407 659	363 065
Periodiskt underhåll		
Lås	0	16 210
	0	16 210
Taxebundna kostnader		
El	523 849	498 102
Värme	2 850 516	3 163 504
Vatten	720 708	592 006
Sophämtning/renhållning	430 985	439 899
	4 526 058	4 693 511
Övriga driftskostnader		
Försäkring ¹	505 493	131 716
Kabel-TV	325 219	345 042
Bredband	456 362	382 800
	1 287 074	859 558
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	354 832	352 970

¹ I årets kostnad för försäkringar ingår en byggfelsförsäkring på 367 564 kr.

Forts. Not 2

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013-2014	2012-2013
Kreditupplysning	5 252	7 958
Medlemsinformation	1 724	4 167
Tele och datakommunikation	3 812	3 695
Juridiska åtgärder	131 800	73 385
Inkassering avgift/hyra	68 725	5 007
Hysesförluster	0	1
Befarade förluster	0	342 456
Övriga förluster	5 832	8 380
Förvaltning	40 925	42 960
Revisionsarvode extern revisor	13 775	12 900
Föreningskostnader	2 000	0
Styrelseomkostnader	690	722
Studieverksamhet	7 609	0
Förvaltningsarvode	230 872	225 079
Förvaltningsarvoden övriga	203 570	176 970
Administration	3 490	11 073
Korttidsinventarier	0	2 732
Konsultarvode	5 179	4 938
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 240	9 750
	735 495	932 173

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	138 092	111 406
Sociala kostnader	36 201	23 345
	174 293	134 752

Avskrivningar

Byggnad	575 859	575 859
Förbättringar	137 908	148 239
Inventarier	91 708	105 702
Underhållslånepost	246 491	246 491
	1 051 966	1 076 291

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

10 433 905 **9 971 681**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	33 217 288	33 217 288
Utgående anskaffningsvärde	33 217 288	33 217 288

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-19 085 566	-18 114 976
Årets avskrivningar enligt plan	-960 258	-970 589
Utgående avskrivning enligt plan	-20 045 824	-19 085 566

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 171 464	14 131 722
	2 479 000	2 479 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 923 000	96 232 000
Taxeringsvärde mark	40 188 000	37 188 000
	117 111 000	133 420 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	114 000 000	130 000 000
Lokaler	3 111 000	3 420 000
	117 111 000	133 420 000
Not 4	2014-08-31	2013-08-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	23 096 713	3 202 981
	23 096 713	3 202 981
Not 5	2014-08-31	2013-08-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 737 550	1 664 136
Nyanskaffningar	0	73 414
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 737 550	1 737 550
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 525 624	-1 419 922
Årets avskrivningar enligt plan	-91 707	-105 701
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 617 331	-1 525 623
Redovisat restvärde vid årets slut	120 219	211 927
Not 6	2014-08-31	2013-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	81 275	80 253
Kabel-TV	0	27 414
Sophämtning	30 995	36 994
Förvaltningsarvode	19 654	19 156
Bevakning	7 860	7 411
Teknisk Förvaltning	0	15 003
Bredband	31 900	31 900
Fastighetsskötsel	0	98 935
Kreditupplysning	0	0
Serviceavtal	70 721	68 112
	242 405	385 178

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 416 137	0	0	1 416 137
Upplåtelseavgifter	325 000	0	0	325 000
Fond för yttre underhåll	9 512 955	73 100	-16 210	9 456 065
Summa bundet eget kapital	11 254 092	73 100	-16 210	11 197 202
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	19 861 142	-73 100	3 544 350	16 389 892
Årets resultat	2 015 305	2 015 305	-3 528 140	3 528 140
Summa fritt eget kapital	21 876 447	1 942 205	16 210	19 918 032
Summa eget kapital	33 130 539	2 015 305	0	31 115 234

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013-2014	2012-2013
Vid årets början	9 456 065	9 509 635
Reservering enligt stadgar	73 100	73 100
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-16 210	-126 670
Vid årets slut	9 512 955	9 456 065

Not 9

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2014-08-31	2013-08-31
Beviljad kredit	65 000 000	0
Utnyttjat kreditbelopp	16 083 991	0
Efter balansdagen har föreningens checkräkningskreditiv utökats med	0	

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-08-31	Belopp 2014-08-31	Belopp 2013-08-31	Villkors- ändringsdag 2020-12-01
Stadshypotek AB	3,780 %	5 325 918	5 366 472	
Summa skulder till kreditinstitut		5 325 918	5 366 472	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-54 000	-54 072	
		5 271 918	5 312 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 055 918 kr.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2014-08-31	2013-08-31
Fastskött entreprenad	103 882	0
El	39 281	37 686
Värme	90 611	82 391
Vatten	67 918	98 160
Extern revisor	13 400	12 750
Arvoden	89 884	86 710
Sociala avgifter	26 736	20 867
Ränta	93 214	0
Bredband	74 557	0
Fastighetskötsel gård beställning	5 125	0
Reparationer	37 575	0
	642 183	338 564

MÄRSTA den 17/11 2014



Leif Duus
Ledamot



Alf Grönnestad
Ledamot

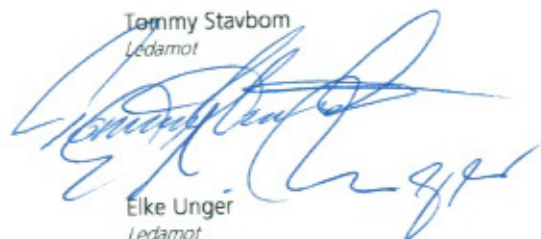


Anita Lindgren
Ledamot



Juha Rosenberg
Ledamot

Tommy Ståvbom
Ledamot



Elke Unger
Ledamot

Ylva Törnedal
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/12 2014



Tomas Johansson
Extern revisor



Dan Holgersson
Intern revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Märstahus 1 Brf org.nr. 714800-2384

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Märstahus 1 Brf, för år 2013.09.01 – 2014.08.31

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013.09.01 – 2014.08.31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 17 december 2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Motion

Föreningen har nu inom kort gjort en fullständig renovering av samtliga badrum. I samband härmed har det visat sig att ett ytterst fåtal av tidigare renoverade badrum har utförts enligt de regler som har gällt avseende fuktskydd och andra byggregler som skall följas.

Efter genomförd renovering vet vi därför att idag är samtliga badrum utförda enligt dagens gällande regler och utförda för att minimera risk för framtida vattenskador. Detta gynnar både föreningens värde och även värdet på den egna lägenheten. Även de högre kraven från försäkringsbolagen bör därmed också vara uppfyllda.

För att kunna bibehålla denna höga standard och mindre risk för vattenskador föreslår styrelsen att våra stadgar omarbetas till att dels samstämma med dagens uppdaterade bostadsrättslag, men även att hela ansvaret för badrummet övergår till föreningen gemensamt.

Del 1: Styrelsen föreslår därför att stämman bifaller motionens del om att stadgarna omarbetas och att ansvar för badrum övergår till föreningen.

Del 2: Styrelsen föreslår därför att stämman bifaller motionens del att stadgarna omarbetas till att uppfylla dagens bostadsrättslag.

(För att nya stadgar skall kunna gälla krävs beslut på två av varandra följande stämmor).

FULLMAKT

Till _____

att vid Märstahus 1 BRF föreningsstämma den _____ föra
min talan och utöva min rösträtt.

Från namnteckning: _____

Från namnförtydligande: _____

Lägenhet nr: _____

En medlem som inte personligen kan närvara på en föreningsstämma kan
utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka eller sambo, eller annan medlem får vara
ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. (stadgarna §18)

Jag röstar på motion :

Nr 1: Ja Nej

Nr 3: Ja Nej

Nr 2: Ja Nej

Nr 4: Ja Nej

Övrigt: _____
