
Årsredovisning

RB BRF MÄRSTAHUS 2
1/9 2013 - 31/8 2014
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 innehåsa 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 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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 12 februari 2015, kl 19.00.

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.
- Motion om nya stadgar för RB Brf Märstahus 2.
Det kompletta förslaget till nya stadgar finns på expeditionen.
- t) Stämmans avslutande.

Märsta den 22 januari 2015

STYRELSEN

Brf Märstahus 2

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
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Christer Haugland	Ordförande	Stämman	
Karl-Gustav Eriksson	Vice ordförande	Stämman	
Bengt Carlsson	Sekreterare	Stämman	
Maurizio del Bianco	Ledamot	Stämman	
Håkan Andersson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Gregory Maliti		Stämman	
Maria Afzelius		Stämman	
Rita Elingssen		Stämman	
Kenneth Andersson		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Esa Heikilää	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	Stämman	

Revisorssuppleant

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

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsarea:	12 788 m ²
Total lokalarea:	1 982 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

KRA

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 435 111 kr och planerat underhåll för 1 319 079 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) visar på ett underhållsbehov på 7 699 260 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 769 926 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 343 194 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 810 289 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014/2015.

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 13 februari 2014. Styrelsen har hållit 21 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 239 (2014-08-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	9 651	9 426	9 332	8 716	8 199
Årets resultat	- 533	- 36	- 2 910	980	916
Balansomslutning	34 344	34 787	35 129	34 951	21 245
Soliditet	13%	15%	15%	23%	33%
Likviditet	161%	157%	104%	499%	353%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	702	683	649	610
Lån, kr/m ²	1 874	1 906	1 938	1 732	874

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 2,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 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 årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 143 420
Årets resultat före fondförändring	<u>-532 905</u>
Summa underskott	-2 676 326

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond enligt plan	-730 000
Ianspråkstagande ur underhållsfond	<u>1 319 079</u>
Att balansera i ny räkning	-2 087 247

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

Föreningens årsberättelse 2013-14

Nu har det återigen gått ett år. Vår bostadsrättsförening fortsätter att vara populär, vilket syns på de stigande priserna vid försäljningar.

Det här året har varit hektiskt för styrelsen, med många pågående projekt och många interna ärenden.

Tack vare uppoffrande arbete av vår ordförande och ett stort stöd av vår vaktmästare, har vi klarat av att hålla den normala verksamheten igång utan större störningar.

Några projekt som genomförts är:

- Renovering av samtliga tak i området. I underhållsplanen var det 4 tak som skulle renoveras, men den heta sommaren gjorde att vi fick lov att renovera alla tak.
- Byte av styrsystem till ventilationen i garaget. Styrsystemet var original från 1969.
- Påbörjat utbyte av gårdsbelysningen till LED-belysning. Våra gamla armaturer hade börjat gå sönder och många stolpar var sönderrostade i basen av hundkiss.
- Renovering av bastu HG36. Golvet hade börjat släppa = fuktskada, och det hade börjat mögla.
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Den blev underkänd och håller nu på att göras om.
- PCB-inventering. (lagkrav). Det hittades bara PCB i golvfärgen i källaren på HG36-40. Den är nu sanerad.
- Byte av samtliga dörrstängare på ytterdörrar. Många dörrstängare i området var utslitna.
- Byta av samtliga bak- och källardörrar av trä. Dörrarna var sneda och spruckna. Det billigaste var att byta dörrarna.
- Byte av flera tvättmaskiner. Tvättmaskinerna håller kortare tid när de inte görs rena efter tvätt.
- Renovering av grillplatsen vid HG36. Grillen var sönderlagen och markplattorna ojämna.

Några projekt ligger tidigare än underhållsplanen, vilket medfört högre underhållskostnader i år.

Fördelen är att vi får lägre kostnader kommande år.

Kommande projekt i området (som vi vet):

- Genomgång och intrimning av styrsystemet för ventilationen.
- Renovering av tvättstugor.
- Besiktning av garage och parkeringsdäck.
- Byggande av sophus.
- Renovering av planteringar och rabatter.

Vi har även tecknat nya avtal:

- Byte städbolag till Riksbyggen Städ.
- Entrémattor från Rentokil.
- Parkeringsbolag till Q-Park. Det gjorde vi för att få en ny kontantlös parkeringsautomat och bättre kontroll av felparkerare i vårt område.

På grund av ökade kostnader för underhåll och för att lägga upp en buffert för framtida underhållsarbeten, beslutades att höja månadsavgiften med 2,5 % från och med januari 2014.

Styrelsen har under året haft 14 styrelsemöten och 7 extra styrelsemöten. Dessutom har det varit åtskilliga, icke protokollförda, möten med leverantörer, hantverkare, försäkringsbolag och medlemmar.

I maj skulle vi ha en grillfest i föreningen, men den blev inställd pga styrelsens arbetsbelastning. Vi hade helt enkelt inte tid.

Vi i styrelsen har märkt att det är många medlemmar som inte känner till vilka rättigheter och skyldigheter man har i en bostadsrätt och vad man får och inte får göra i lägenheten. Det orsakar mycket extra, och onödigt, jobb för oss i styrelsen. Det är bättre att fråga en gång för mycket om ni är osäkra.

Skyldigheter och rättigheter framgår av våra stadgar, våra trivselregler (finns på hemsidan) och

Bostadsrättslagen. Information om vad man får och inte får göra i lägenheten finns i en folder som kan hämtas hos vaktmästaren.

Styrelsen RB Brf Märstahus 2

- Christer Haugland, ordförande
- K-G Eriksson, vice ordförande
- Bengt Carlsson, sekreterare
- Maurizio Del Bianco, vice sekreterare

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 628 475	9 399 161
Hysesbortfall	2	- 8 383	- 8 172
Övriga förvaltningsintäkter	3	30 540	35 062
		<u>9 650 632</u>	<u>9 426 050</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 435 111	- 439 328
Planerat underhåll	5	-1 319 079	- 432 052
Fastighetsavgift/skatt		- 245 176	- 248 560
Driftkostnader	6	-5 499 336	-5 610 973
Övriga kostnader	7	- 71 058	- 33 572
Personalkostnader	8	- 157 029	- 118 488
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 343 194	-1 415 786
		<u>-9 069 982</u>	<u>-8 298 759</u>
Rörelseresultat		580 650	1 127 291
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		781	779
Ränteintäkter och liknande poster	10	20 151	11 954
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 134 487	-1 175 730
		<u>-1 113 555</u>	<u>-1 162 997</u>
Resultat efter finansiella poster		- 532 905	- 35 706
Årets resultat		- 532 905	- 35 706

KFA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	29 802 204	31 024 241
Inventarier, verktyg och installationer	13	233 906	243 156
Övriga låneposter	14	447 628	559 535
		<u>30 483 738</u>	<u>31 826 932</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	15	–	–
Långfristiga värdepappersinnehav	16	9 750	9 750
		<u>9 750</u>	<u>9 750</u>
Summa anläggningstillgångar		30 493 488	31 836 682
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 819	24 299
Kundfordringar		102	26 308
Skattefordringar		22 586	–
Övriga fordringar	17	146 082	144 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	288 529	234 973
		<u>463 118</u>	<u>430 089</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	–	1 800 000
Kassa och bank			
Bankmedel	20	5 782	5 875
Avräkning med Swedbank		3 381 765	714 731
		<u>3 387 547</u>	<u>720 606</u>
Summa omsättningstillgångar		3 850 665	2 950 695
SUMMA TILLGÅNGAR		34 344 153	34 787 377

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 085 896	1 085 896
Underhållsfond		6 205 441	5 907 493
		<u>7 291 337</u>	<u>6 993 389</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 143 420	-1 809 767
Årets resultat		- 532 905	- 35 706
		<u>-2 676 326</u>	<u>-1 845 472</u>
Summa eget kapital		4 615 012	5 147 917
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	27 341 755	27 765 755
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	22	331 500	381 500
Leverantörsskulder		383 779	320 854
Skatteskulder		–	63 272
Övriga kortfristiga skulder	23	27 498	16 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 644 610	1 091 574
		<u>2 387 387</u>	<u>1 873 705</u>
Summa skulder		29 729 142	29 639 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 344 153	34 787 377
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		29 533 000	29 533 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KPA

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 tillämplade 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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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 på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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	Slutår
Byggnader	Linjär	46	2042
Standardförbättring Fönster	Linjär	30	2044
Standardförbättring Relining	Linjär	25	2037
Standardförbättring Låssystem	Linjär	30	2039
Standardförbättring Ventilation	Linjär	20	2025
Bredbandsanslutning	Linjär	7	2013
Reparationslånepost	Linjär	20	2017
Traktor	Linjär	8	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 193 375	8 966 325
Hyror, garage	258 440	257 320
Hyror, p-platser	167 460	167 916
Hyror, övriga	9 200	7 600
	<u>9 628 475</u>	<u>9 399 161</u>

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, garage	- 868	- 1 680
Hyresbortfall, p-platser	- 7 515	- 6 192
Rabatter	-	- 300
	<u>- 8 383</u>	<u>- 8 172</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga avgifter	1 860	2 740
Fakturerade kostnader	11 216	19 600
Intäkt Parkeringsavgifter & Öresutjämning	7 322	5 484
Övriga intäkter	1 000	1 543
Inkassointäkter	9 142	4 195
Övriga rörelseintäkter	-	1 500
	<u>30 540</u>	<u>35 062</u>

XFD

2014-08-31 2013-08-31

Not 4 Reparationer

Bostäder	–	189 215
Vattenskador	51 447	69 185
Tvättstugor	21 994	24 057
Gemensamma utrymmen	–	8 373
Installationer	139 363	55 924
Vatten/Avlopp	33 580	8 166
Värme	13 119	4 042
Ventilation	17 138	8 177
Elinstallationer	–	2 246
Huskropp	5 913	7 486
Gårdar och grönanläggningar	54 210	15 500
Garage och parkeringsplatser	53 848	2 708
Självrisk	44 500	44 250
	<u>435 111</u>	<u>439 328</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	31 116	–
Lokaler, gemensamma utrymmen	153 400	103 750
Tvättstugor	135 079	–
Installationer	18 501	264 327
Ventilation	–	20 225
Huskroppar	602 005	–
Gårdar och grönanläggningar	304 919	43 750
Garage och parkeringsplatser	74 059	–
	<u>1 319 079</u>	<u>432 052</u>

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	157 976	100 016
Förvaltningsarvode	1 426 286	1 246 405
Kabel-TV	329 570	329 277
IT-kostnader	251 623	247 726
Juridiska kostnader	24 799	12 706
Arvode, yrkesrevisorer	22 275	12 250
Möteskostnader	3 000	2 787
Övriga förvaltningskostnader	1 800	–
Fastighetsskötsel	–	1 200
Trädgårdsskötsel	4 969	24 338
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 800	- 18 300
Städning gemensamma utrymmen	55 762	187 899
Obligatoriska besiktningar	167 604	–
Bevakningskostnader	–	1 461
Övriga utgifter, köpta tjänster	7 997	113 775
Snö- och halkbekämpning	22 756	46 039
Förbrukningsmateriel	75 324	37 280
Fordons- och maskinkostnader	12 875	17 901
Vatten	409 853	480 080
El	272 061	273 681
Uppvärmning	1 731 912	1 942 102
Sophantering och återvinning	538 694	552 348
	<u>5 499 336</u>	<u>5 610 973</u>

KTA

2014-08-31 2013-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	–	3 000
Representation	6 781	–
Kontorsmateriel	10 057	8 788
Telefon och porto	8 163	4 565
Konstaterade förluster hyror/avgifter	32 981	50
Köpta tjänster	–	563
Bankkostnader	320	495
Övriga externa kostnader	12 756	16 111
	<u>71 058</u>	<u>33 572</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	–	13 580
Styrelsearvode	94 500	80 000
Arvode Utförda uppdrag i föreningen	28 272	–
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Summa	<u>125 272</u>	<u>96 080</u>
Sociala kostnader	31 757	22 408
	<u>157 029</u>	<u>118 488</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Reparationslånepost	111 907	111 907
Byggnader	262 529	268 706
Anslutningsavgifter	–	51 500
Standardförbättringar	959 508	974 423
Traktor	9 250	9 250
	<u>1 343 194</u>	<u>1 415 786</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 977	1 186
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	12 273	10 002
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	5 515	118
Övriga ränteintäkter	386	648
	<u>20 151</u>	<u>11 954</u>

KFR

2014-08-31 2013-08-31

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 133 311	1 175 730
Övriga finansiella kostnader	1 176	–
	<u>1 134 487</u>	<u>1 175 730</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

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	24 916 932

Summa anskaffningsvärden

41 193 562 41 193 562

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 529 397	-6 260 691
Anslutningsavgifter	- 360 499	- 309 000
Standardförbättringar	-3 279 425	-2 305 002

-10 169 320 -8 874 693

Årets avskrivning byggnader

- 262 529 - 268 706

Årets avskrivning anslutningsavgifter

– - 51 500

Årets avskrivning standardförbättringar

- 959 508 - 974 423

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-11 391 358 -10 169 321

Restvärde enligt plan vid årets slut

29 802 204 31 024 241

Varav

Byggnader	7 350 821	7 613 350
Mark	1 773 384	1 773 384
Anslutningsavgifter	–	- 1
Standardförbättringar	20 677 999	21 637 508

Taxeringsvärden

bostäder

98 000 000 98 000 000

lokaler

1 638 000 1 638 000

Totalt taxeringsvärde

99 638 000 99 638 000

varav byggnader

72 638 000 72 638 000

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	566 406	596 906
	<u>2 001 533</u>	<u>2 032 033</u>
Utrangeringar		
Bilar och andra transportmedel	–	- 30 500
	<u>–</u>	<u>- 30 500</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>2 001 533</u>	<u>2 001 533</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 425 970	- 425 970
Inventarier och verktyg	- 474 378	- 474 378
Installationer	- 525 529	- 525 529
Bilar och andra transportmedel	- 332 500	- 323 250
	<u>-1 758 377</u>	<u>-1 749 127</u>
Årets avskrivningar		
Bilar och andra transportmedel	- 9 250	- 9 250
	<u>- 9 250</u>	<u>- 9 250</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 767 627</u>	<u>-1 758 377</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>233 906</u>	<u>243 156</u>
Varav		
Bilar och andra transportmedel	233 906	273 656

Not 14 Övriga låneposter

Reparationslånepost	2 431 409	2 431 409
Akkumulerad avskrivning Reparationslånepost	-1 983 781	-1 871 874
	<u>447 628</u>	<u>559 535</u>

Not 15 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar	171 700	171 700
Avskrivning lägenhet	- 171 700	- 171 700
	-	-

Föreningen äger 1 lgh som används som föreningsexpedition. Denna redovisas som anläggningstillgång, men har skrivits av enligt plan.

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsinsats OK Q8	250	250
19 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	9 500	9 500
	9 750	9 750

Not 17 Övriga fordringar

Skattekonto	112 593	111 560
Andra kortfristiga fordringar	33 489	32 949
	146 082	144 509

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	1 450
Förutbetalda försäkringspremier	62 182	33 612
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 844	104 647
Förutbetald renhållning	45 567	45 567
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 466	27 455
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 763	20 763
Övriga förutbetalda driftkostnader	10 708	-
Övriga periodiserade kostnader	-	1 480
	288 529	234 973

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	1 800 000
-------------------------------------	---	-----------

Not 20 Bankmedel

Medlemskonto OK Q8	5 782	5 875
	5 782	5 875

2014-08-31 2013-08-31

Not 21 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 085 896	5 907 493	-1 809 767	- 35 706
Disposition enl årsstämmobeslut			- 35 706	35 706
Avsättning till underhållsfond		730 000	- 730 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 432 052	432 052	
Årets resultat				- 532 905
Vid årets slut	1 085 896	6 205 441	-2 143 420	- 532 905

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	27 673 255	28 147 255
Avgår nästa års amortering	- 331 500	- 381 500
Skuld vid årets slut	27 341 755	27 765 755

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,06%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	4,79%	2017-03-15	852 000		200 000	652 000
NORDEA HYPOTEK AB	4,79%	2017-03-15	4 021 000			4 021 000
STADSHYPOTEK	2,76%	2018-04-30		5 640 000	30 000	5 610 000
STADSHYPOTEK	3,77%	2015-03-30	5 895 000		84 000	5 811 000
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	5 730 000		5 730 000	
STADSHYPOTEK	4,40%	2016-04-30	6 842 500		70 000	6 772 500
			28 147 255	5 640 000	6 114 000	27 673 255

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 331 500 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 326 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 26 015 755 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	12 780	12 780
Redovisningskonto för moms	-	-
Skuld sociala avgifter och skatter	1 172	2 792
Avräkning hyror och avgifter	- 240	- 240
Övriga kortfristiga låneskulder	13 786	1 172
	27 498	16 504

KT

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	20 278	18 828
Upplupna räntekostnader	117 111	106 732
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	493 388	—
Upplupna elkostnader	28 253	10 093
Upplupna vattenavgifter	71 379	74 125
Upplupna värmekostnader	52 919	51 389
Upplupna revisionsarvoden	17 400	12 000
Upplupna styrelsearvoden	74 500	65 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 589	18 977
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	706 793	734 431
	<u>1 644 610</u>	<u>1 091 574</u>

Märsta 2014-12-13



Christer Haugland



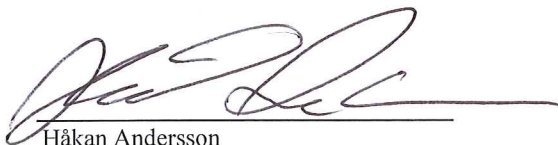
Karl-Gustav Eriksson



Bengt Carlsson

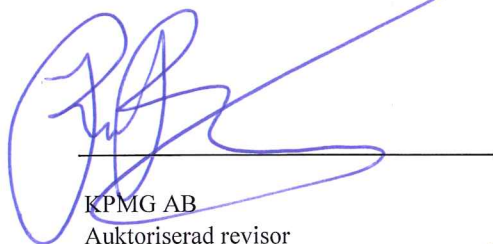


Maurizio del Bianco



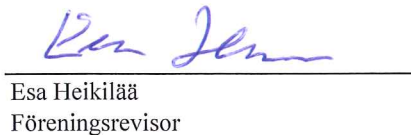
Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 2 2015



KPMG AB
Auktoriserad revisor

Karin François Åstrand



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 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsstandard. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard 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 2014 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 2013-09-01–2014-08-31.

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 revisionsstandard 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 ersättningskyldig 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

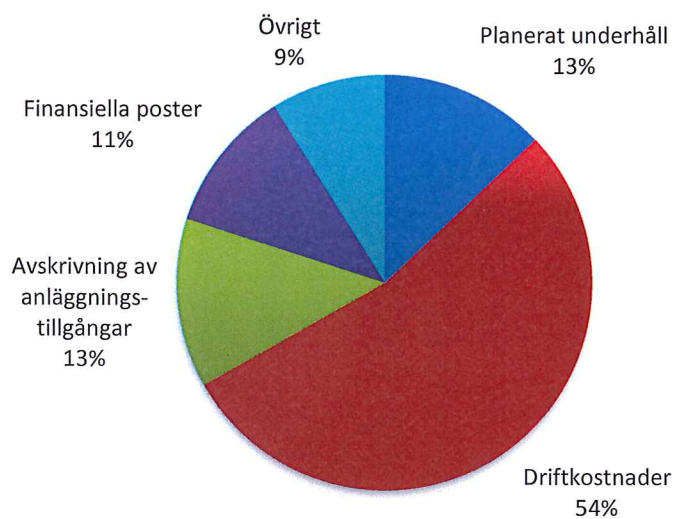
Karin François Ågstrand
Auktoriserad revisor

Esa Heikilää

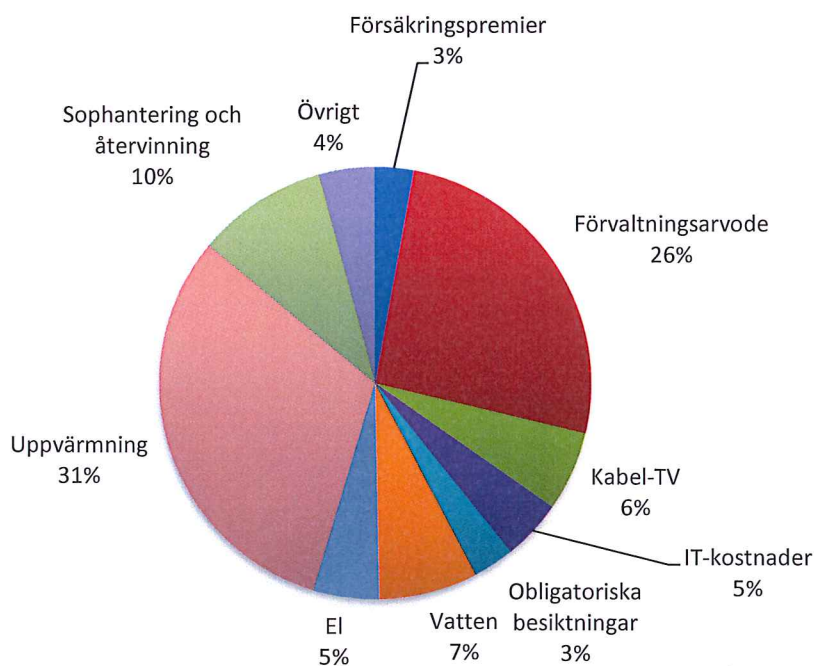
4 februari 2015

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	435 111	439 328
Planerat underhåll	1 319 079	432 052
Fastighetsavgift/skatt	245 176	248 560
Driftkostnader	5 499 336	5 610 973
Övriga kostnader	71 058	33 572
Personalkostnader	157 029	118 488
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 343 194	1 415 786
Finansiella poster	1 134 487	1 175 730
Summa kostnader	10 204 469	9 474 489



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Försäkringspremier	157 976	100 016
Förvaltningsarvode	1 426 286	1 246 405
Kabel-TV	329 570	329 277
IT-kostnader	251 623	247 726
Juridiska kostnader	24 799	12 706
Arvode, yrkesrevisorer	22 275	12 250
Möteskostnader	3 000	2 787
Övriga förvaltningskostnader	1 800	0
Fastighetsskötsel	0	1 200
Trädgårdsskötsel	4 969	24 338
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 800	- 18 300
Städning gemensamma utrymmen	55 762	187 899
Obligatoriska besiktningar	167 604	0
Bevakningskostnader	0	1 461
Övriga utgifter, köpta tjänster	7 997	113 775
Snö- och halkbekämpning	22 756	46 039
Förbrukningsmateriel	75 324	37 280
Fordons- och maskinkostnader	12 875	17 901
Vatten	409 853	480 080
El	272 061	273 681
Uppvärmning	1 731 912	1 942 102
Sophantering och återvinning	538 694	552 348
Summa driftkostnader	5 499 336	5 610 973



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

12788

12788

Kr / kvm

Kr / kvm

Försäkringspremier	12	8
Förvaltningsarvode	112	97
Kabel-TV	26	26
IT-kostnader	20	19
Juridiska kostnader	2	1
Arvode, yrkesrevisorer	2	1
Trädgårdsskötsel	0	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	4	15
Obligatoriska besiktningar	13	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	9
Snö- och halkbekämpning	2	4
Förbrukningsmateriel	6	3
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	32	38
El	21	21
Uppvärmning	135	152
Sophantering och återvinning	42	43
Summa driftkostnader	430	439

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 förutbetalad 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.

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