

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Märstahus nr 2  
Org nr: 714800-2228

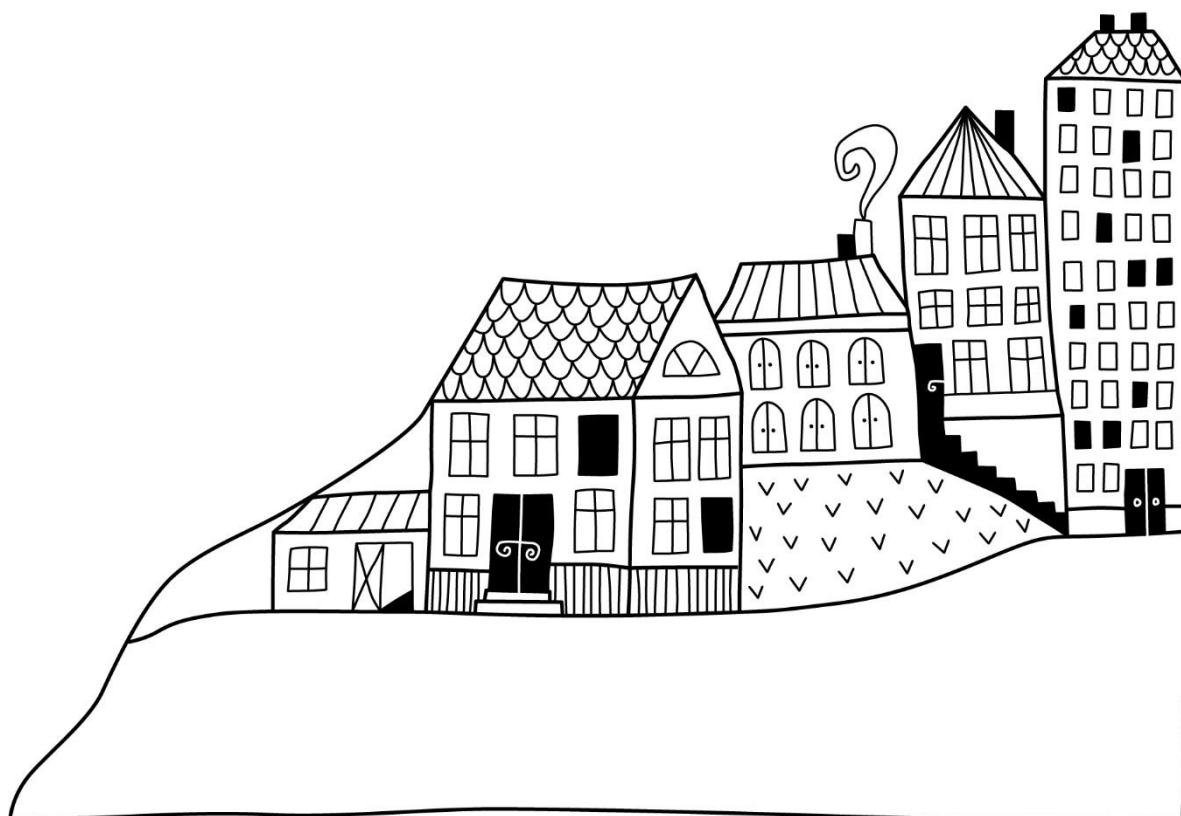
2024-09-01 – 2025-08-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Märstahus nr 2  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-12-07. Nuvarande stadgar registrerades 2025-05-15.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	48
2,5 rum och kök	50
3 rum och kök	64
4 rum och kök	6
<b>Totalt</b>	<b>188</b>

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	93
Antal p-platser	104

Total tomtarea	32 863 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	12 788 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 856 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 0 m<sup>2</sup>.  
Lokalerna avser garage, förråd, bastu och tvättstuga.

Årets taxeringsvärde	202 064 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	192 453 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning, Fastighetservice*, Fastighetsutveckling
Certego	Adm.avtal nyckelhantering
Ownit (Telenor Sverige AB)	Bredband
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Vattenfall & Jämtkraft AB	El
Sigtuna Vatten & Renhållning	Vatten och sophämtning
Parkeringservice Svenska AB	Parkering
Städbolaget i Märsta HB (till 2025-06-30)	Lokalvård
Sweax (från 2025-07-01)	Lokalvård
Securitas	Bevakning
QT Systems AB	Driftavtal och molntjänst
Siemens AB	Fastighetsautomatik
Stockholm Exergi AB	Uppvärmning
CWS-Boco Sweden AB	Entrémattor

\*Fastighetservice via Riksbyggen upphörde 31/12. Anders Hjelm tog över 1/2.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 631 tkr och planerat underhåll för 236 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållsplanen uppdaterades senast i maj 2025 och är aktuell. Denna visar på ett underhållsbehov på 55 028 tkr för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning för verksamhetsåret är 549 tkr.

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Dörrar	60 357
Elarbeten	154 338
Underhåll garage	21 250



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Samuelsson	Ordförande	2027
Ove Ravas	Sekreterare	2027
Lennart Jönsson	Vice ordförande	2026
Alfredo Narciso	Ledamot	2026
Dan Holmberg	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Adil Nawaz	Suppleant	2026
Niklas Tudor	Suppleant	2026
Olena Horzei	Suppleant	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Christer Karlsson	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	2026
Maria Lönnqvist	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lisen Hedström (sammankallande)	2026
Johnny Andersson	2026

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Satsningar på utemiljön 2025

Under året har föreningen satsat på att förbättra utemiljön och tryggheten i området.

- Nya stenplattor har lagts runt sittplatserna för att skapa en mer trivsamt och hållbar utemiljö.
- Samtliga utomhusmöbler har målats om och fått ett lyft inför säsongen.
- För att stärka gemenskapen bland medlemmarna har föreningen dessutom arrangerat två utomhusmingel med grill, vilka varit välbesökta och uppskattade av de boende.
- För att öka säkerheten har taksäkerhet installerats i form av säkerhetskrokar, så att de som arbetar på taken kan arbeta tryggt och säkert utan risk att falla.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 252 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 255 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr (om inget annat anges)	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	13 499	12 888	12 312	11 928	11 593
Resultat efter finansiella poster	538	876	-16	-2 668	-1 769
Soliditet %	52	51	50	0	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	92	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	996	948	903	869	851
Energikostnad kr/kvm	276	274	228	224	202
Sparande kr/kvm	194	207	210	185	140
Skuldsättning kr/kvm	3 181	3 259	3 337	3 410	3 495
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 643	3 732	3 821	3 905	4 002
Räntekänslighet %	3,7	3,9	4,2	4,5	4,7

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår inte.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 085 896	52 296 616	5 365 921	-6 619 321	875 917
Disposition enl. årsstämmobeslut				875 917	-875 917
Reservering underhållsfond			549 000	-549 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-235 945	235 945	
Årets resultat					538 306
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 085 896</b>	<b>52 296 616</b>	<b>5 678 976</b>	<b>-6 056 459</b>	<b>538 306</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 743 404
Årets resultat	538 306
Årets fondreservering enligt stadgarna	-549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	235 945
<b>Summa</b>	<b>-5 518 153</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-5 518 153**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 499 486	12 887 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	352 542	293 864
<b>Summa</b>		<b>13 852 028</b>	<b>13 181 804</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 136 275	-7 334 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 339 432	-2 137 355
Personalkostnader	Not 6	-146 040	-162 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 071 260	-2 054 171
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 693 007</b>	<b>-11 688 338</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 159 021</b>	<b>1 493 466</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 078	5 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-625 793	-623 245
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-620 715</b>	<b>-617 549</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>538 306</b>	<b>875 917</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>538 306</b>	<b>875 917</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 10	96 173 867	97 605 813
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	210 510	48 576
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>96 384 377</strong>	<strong>97 654 388</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	250	250
Andra långfristiga fordringar	Not 13	10 000	10 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>10 250</strong>	<strong>10 250</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>96 394 627</strong>	<strong>97 664 638</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	22 972	53 019
Övriga fordringar	Not 15	373	218 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	480 579	853 368
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>503 924</strong>	<strong>1 124 390</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 17	5 638 407	4 617 086
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>5 638 407</strong>	<strong>4 617 086</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>6 142 331</strong>	<strong>5 741 475</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>102 536 958</strong>	<strong>103 406 114</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		1 085 896	1 085 896
Uppskrivningsfond		52 296 616	52 296 616
Fond för yttre underhåll		5 678 976	5 365 921
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>59 061 488</strong>	<strong>58 748 433</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-6 056 459	-6 619 321
Årets resultat		538 306	875 917
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-5 518 153</strong>	<strong>-5 743 404</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>53 543 335</strong>	<strong>53 005 029</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 880 002	41 579 502
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>5 880 002</strong>	<strong>41 579 502</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 704 255	6 146 755
Leverantörsskulder	Not 19	754 641	691 652
Skatteskulder	Not 20	28 800	34 652
Övriga skulder	Not 21	9 307	11 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 616 618	1 937 017
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>43 113 621</strong>	<strong>8 821 582</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>102 536 958</strong>	<strong>103 406 114</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 159 021	1 493 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 071 260	2 054 171
	<strong>3 230 281</strong>	<strong>3 547 638</strong>
Erhållen ränta	3 995	6 503
Erlagd ränta	-618 851	-625 395
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>2 615 425</strong>	<strong>2 928 745</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	621 548	-22 131
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-272 403	346 120
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>2 964 570</strong>	<strong>3 252 734</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark (inkl. markanläggningar)	-585 154	-129 852
Investeringar i inventarier	-216 094	0
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-801 248</strong>	<strong>-129 852</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-1 142 000	-1 142 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-1 142 000</strong>	<strong>-1 142 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	1 021 321	1 980 882
Likvida medel vid årets början	4 617 086	2 636 204
Likvida medel vid årets slut	5 638 407	4 617 086



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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



## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-120
-Stomme och grund	Linjär	120
-Stomkompletteringar	Linjär	60
-Värme, sanitet	Linjär	60
-Fasad	Linjär	60
-Restposter	Linjär	60
-Tak (Taksäkerhet)	Linjär	20
Tillkomnade utgifter, fönster	Linjär	30
Tillkomnade utgifter, relining	Linjär	25
Tillkomnade utgifter, låssystem	Linjär	30
Tillkomnade utgifter, ventilation	Linjär	20
Tillkomnade utgifter, p-däck	Linjär	75
Markanläggningar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	20
Elinstallationer	Linjär	40
Fönster	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	12 735 756	12 129 360
Hyror, lokaler	14 000	11 600
Hyror, garage	431 160	431 160
Hyror, p-platser	333 600	333 850
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 800	-4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 980	-12 480
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-250	-750
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 499 486</b>	<b>12 887 940</b>

\*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten, Kabel-Tv, bredband och förråd.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	42 750	87 272
Försäkringsersättningar	230 404	144 900
Övriga avgifter	60	60
Övriga ersättningar	79 343	61 645
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-13
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>352 542</b>	<b>293 864</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Underhåll	-235 945	-101 123
Reparationer	-630 977	-540 097
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-354 752	-330 970
Försäkringspremier	-366 468	-455 304
Kabel- och digital-TV	-684 295	-670 210
Återbäring från Riksbyggen	5 800	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-17 241
Serviceavtal	-35 794	-25 715
Obligatoriska besiktningar	-7 619	-11 063
Bevakningskostnader	-162 315	-142 600
Snö- och halkbekämpning	-104 919	-80 693
Förbrukningsinventarier	-117 013	-27 845
Fordons- och maskinkostnader	-98 842	-25 778
Vatten	-1 059 901	-1 132 347
Fastighetsel	-355 892	-347 105
Uppvärmning	-2 622 084	-2 525 963
Sophantering och återvinning	-594 625	-554 362
Förvaltningsarvode drift	-1 710 634	-347 913
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 136 275</b>	<b>-7 334 528</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 010 792	-1 761 537
Lokalkostnader	-11 852	-2 728
Hyra inventarier & verktyg	-33 874	-136 625
IT-kostnader	-2 915	-2 289
Arvode, yrkesrevisorer	-24 375	-22 863
Övriga försäljningskostnader	-12 591	-8 248
Övriga förvaltningskostnader	-91 030	-74 017
Kreditupplysningar	-5 053	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 310	-24 323
Representation	0	-6 811
Kontorsmateriel	-10 749	-3 759
Telefon och porto	-11 708	-9 371
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-73 577	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-60 328
Medlems- och föreningsavgifter	-9 400	-14 100
Bankkostnader	-5 521	-5 154
Övriga externa kostnader	-12 687	-5 204
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 339 432</b>	<b>-2 137 355</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-30 100	-45 850
Sammanträdesarvoden	-21 700	-42 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65 000	-50 000
Sociala kostnader	-29 240	-23 733
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-146 040</b>	<b>-162 283</b>

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-874 997	-863 198
Avskrivning Markinventarier	-16 209	-16 209
Avskrivning Markanläggningar	-893	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 125 001	-1 125 001
Avskrivning Maskiner och inventarier	-54 160	-49 764
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 071 260</b>	<b>-2 054 171</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 083	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	381	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 299	1 152
Övriga ränteintäkter	1 315	4 544
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 078</b>	<b>5 696</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-625 605	-623 245
Övriga räntekostnader	-188	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-625 793</b>	<b>-623 245</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	31 939 465	31 809 613
Mark	1 773 384	1 773 384
Standardförb ombyggnader	36 458 782	36 458 782
Anslutningsavgifter	360 499	360 499
Markinventarier	162 089	162 089
	<b>70 694 219</b>	<b>70 564 367</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggningar	160 654	0
Byggnad – tak (taksäkerhet)	424 500	0
Byggnader	0	129 852
	<b>585 154</b>	<b>129 852</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>71 279 373</b>	<b>70 694 219</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 594 022	-9 730 824
Anslutningsavgifter	-360 499	-360 499
Standardförb ombyggnader	-14 383 225	-13 258 224
Markinventarier	-47 276	-31 067
	<b>-25 385 022</b>	<b>-23 380 615</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-874 997	-863 198
Årets avskrivning standardförb ombyggnader	-1 125 001	-1 125 001
Årets avskrivning markinventarier	-16 209	-16 209
Årets avskrivning markanläggningar	-893	0
	<b>-2 017 100</b>	<b>-2 004 408</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-27 402 122</b>	<b>-25 385 022</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	52 296 616	52 296 616
	<b>52 296 616</b>	<b>52 296 616</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>96 173 867</b>	<b>97 605 813</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	20 894 946	21 345 443
Mark	54 070 000	54 070 000
Standardförb byggnader	20 950 556	22 075 557
Markinventarier	98 604	114 813
Markanläggningar	159 762	0



## Taxeringsvärden

Bostäder	199 000 000	190 000 000
Lokaler	3 064 000	2 453 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>202 064 000</b>	<b>192 453 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>160 998 000</i>	<i>138 383 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 066 000</i>	<i>54 070 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	518 579	518 579
Installationer	525 529	525 529
	<b>1 044 108</b>	<b>1 044 108</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	70 344	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	145 750	0
	<b>216 094</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 260 202</b>	<b>1 044 108</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-470 003	-420 240
Installationer	-525 529	-525 529
	<b>-995 532</b>	<b>-945 769</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-43 229	-49 764
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-10 931	0
	<b>-54 160</b>	<b>-49 764</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-10 931	0
Inventarier och verktyg	-513 232	-470 003
Installationer	-525 529	-525 529
	<b>-1 049 692</b>	<b>-995 532</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>210 510</b>	<b>48 576</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	75 691	48 576
Maskiner och andra tekniska anläggningar	134 819	0



**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	250	250
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	156 872	110 847
Kundfordringar	0	2 500
Osäkra hyres- och kundfordringar	-133 900	-60 328
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>22 972</b>	<b>53 019</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	373	218 003
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>373</b>	<b>218 003</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 083	0
Förutbetalda försäkringspremier	102 886	160 696
Förutbetalda driftkostnader	51 905	51 859
Förutbetalt förvaltningsarvode	208 433	522 465
Förutbetald renhållning	48 526	46 886
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 231	56 612
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 305	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 013	2 350
Förutbetalda leasingavgifter	197	12 500
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>480 579</b>	<b>853 368</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	0	283
Bankmedel	506 298	5 917
Transaktionskonto	5 132 109	4 610 886
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 638 407</b>	<b>4 617 086</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	46 584 257	47 726 257
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-312 000	-942 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 392 255	-5 204 755
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 880 002</b>	<b>41 579 502</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,60%	2025-12-01	17 160 000,00	0,00	240 000,00	16 920 000,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2026-03-30	1 121 755,00	0,00	20 000,00	1 101 755,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2026-03-30	4 083 000,00	0,00	180 000,00	3 903 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 175 000,00	0,00	100 000,00	4 075 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 200 000,00	0,00	100 000,00	4 100 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	4 410 000,00	0,00	120 000,00	4 290 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-04-30	6 072 500,00	0,00	70 000,00	6 002 500,00
STADSHYPOTEK	3,46%	2028-01-30	669 002,00	0,00	100 000,00	569 002,00
STADSHYPOTEK	4,03%	2028-04-30	2 740 000,00	0,00	200 000,00	2 540 000,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2032-09-01	1 114 500,00	0,00	6 000,00	1 108 500,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2032-09-01	1 980 500,00	0,00	6 000,00	1 974 500,00
<b>Summa</b>			<b>47 726 257,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 142 000,00</b>	<b>46 584 257,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder, även amortering på långfristiga skulder som förväntas infalla inom ett år klassas som kortfristig. Därför redovisar vi totalt lån om 40 704 255 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	599 143	686 558
Ej reskontraförda leverantörsskulder	155 498	5 094
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>754 641</b>	<b>691 652</b>



**Not 20 Skatteskulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	-294 456	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	323 256	330 970
Debiterad preliminärskatt	0	-296 318
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>28 800</b>	<b>34 652</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld för moms	9 487	11 506
Avräkning hyror och avgifter	-180	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>9 307</b>	<b>11 506</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	19 650
Upplupna räntekostnader	83 525	76 583
Upplupna driftskostnader	0	24 496
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 069	835
Upplupna elkostnader	30 556	40 828
Upplupna vattenavgifter	215 428	527 261
Upplupna värmekostnader	107 142	103 521
Upplupna revisionsarvoden	22 300	22 300
Upplupna styrelsearvoden	0	86 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 324
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 528	21 706
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 046 071	1 008 312
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 616 618</b>	<b>1 937 017</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	52 833 000	52 833 000

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-30

Märsta, datum enligt elektronisk signatur

---

Anders Samuelsson

---

Alfredo Narciso

---

Ove Ravas

---

Lennart Jönsson

---

Dan Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag enligt våra elektroniska signaturer

---

Kristian Segerstedt  
inträdande revisorssuppleant  
Borev Revision AB

---

Christer Karlsson  
Förtroendevald revisor



# 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Document ID 09222115557562568997

## Document

**Märstahus 2 - ÅR 2024-2025 - slutversion**  
Main document  
24 pages  
Initiated on 2025-11-18 10:05:30 CET (+0100) by Dastan Naghibi (DN)  
Finalised on 2025-12-15 16:15:17 CET (+0100)

## Initiator

Dastan Naghibi (DN)  
Riksbyggen

## Signatories

Anders Samuelsson (AS)



\_\_\_\_\_  
The name returned by Swedish BankID was "ANDERS SAMUELSSON"  
Signed 2025-11-18 10:46:02 CET (+0100)

Alfredo Narciso (AN)



\_\_\_\_\_  
The name returned by Swedish BankID was "ALFREDO NARCISO"  
Signed 2025-11-21 13:10:35 CET (+0100)

Ove Ravas (OR)



\_\_\_\_\_  
The name returned by Swedish BankID was "OVE KAROLJ RAVAS"  
Signed 2025-11-28 05:15:25 CET (+0100)

Lennart Jönsson (LJ)



\_\_\_\_\_  
The name returned by Swedish BankID was "LENNART JÖNSSON"  
Signed 2025-11-18 18:49:42 CET (+0100)



# Verification

Document ID 09222115557562568997

Dan Holmberg (DH)



---

The name returned by Swedish BankID was "DAN HOLMBERG"  
Signed 2025-11-21 09:05:58 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)



---

The name returned by Swedish BankID was "Kristian Lars Segerstedt"  
Signed 2025-12-01 12:48:36 CET (+0100)

Christer Karlsson (CK)



---

The name returned by Swedish BankID was "GUNNAR CHRISTER KARLSSON"  
Signed 2025-12-15 16:15:17 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus nr 2, org.nr 714800-2228

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus nr 2 för räkenskapsåret

2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
*Extern revisor*

Märsta den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Christer Karlsson  
*Förtroendevald revisor*



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.12.2025 16:18

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision · 01.12.2025 12:43

**DOCUMENT ID:**

SygMY1-o-ZI

**ENVELOPE ID:**

rJMFJWiZbx-SygMY1-o-ZI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2024-2025, RB Brf Märstahus nr 2.p  
df

2 pages

**SHA-512:**

e1f84505b82969786bd22748dff483304278a941f47152f  
ddd345a73a3f4b2531dd56b8096643983880dfe4006b08  
015f833e8e586b9c9f7acdf13e7be31d583

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	Signed	01.12.2025 12:49	eID	Swedish BankID
	Authenticated	01.12.2025 12:48	Low	IP: 94.234.83.161
GUNNAR CHRISTER KARLS SON	Signed	15.12.2025 16:18	eID	Swedish BankID
	Authenticated	01.12.2025 13:03	Low	IP: 217.21.224.194

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed