

Årsredovisning för

# Märstahus 1 Bostadsrättsförening

714800-2384

Räkenskapsåret  
**2023-09-01 - 2024-08-31**

| Innehållsförteckning:  | Sida  |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6   |
| Resultaträkning        | 7     |
| Balansräkning          | 8-9   |
| Kassaflödesanalys      | 10    |
| Noter                  | 11-17 |
| Underskrifter          | 18    |

Styrelsen för Märstahus 1 Brf (714800-2384) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01-2024-08-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheterna Valsta 3:20, Valsta 3:22 och Valsta 3:23 i Sigtuna Kommun på adresserna Frejgatan 30-75. Fastigheterna bebyggdes under åren 1967 - 1969 och består av 16 flerbostadshus.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2076.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 266   | Lägenheter, bostadsrätt | 18 476          |
| 141   | Antal p-platser         |                 |
| 139   | Antal garageplatser     |                 |
| 12    | MC-platser              |                 |

Föreningen har 280 st bilplatser och 12 st MC-platser. Inga lokaler för uthyrning. Inga laddplatser för bilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-02-21. På stämman deltog 49 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn                | Roll            |
|---------------------|-----------------|
| Alf Grönnestad      | Ordförande      |
| Ola Undin           | Sekreterare     |
| Tom Alexopoulos     | Vice ordförande |
| Sarah Knight        | Ledamot         |
| Elke-Maria Unger    | Ledamot         |
| Tadas Aleksandrovas | Ledamot         |
| Zeljko Tomcic       | Suppleant       |
| Lennart Wihlborg    | Suppleant       |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Zeljko Tomcic, Elke-Maria Unger, Sarah Knight, Tom Alexopoulos, Ola Undin, Lennart Wihlborg, Dan Holgersson och Leif Duus.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, samt två i förening av Tom Alexopoulos, Ola Undin och Alf Grönnestad.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av ordförande, sekreterare samt vice ordförande, två i förening av Tom Alexopoulos, Ola Undin och Alf Grönnestad.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Sanna Lindqvist, Dan Holgersson och revisorssuppleant Leif Duus. Valberedningen har utgjorts av Palmqvist, Ulla-Britt. På stämman valdes Marina Everitt men på egen begäran avgått.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd                                                                                     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | Årlig besiktning av alla lekplatser                                                        |
| 2023-2025 | Byte elcentraler för inkommande el i husen.                                                |
| 2023-2025 | översyn och byte av alla elcentraler och el-kopplingar för ökad driftssäkerhet.            |
| 2023      | Genomsökning av hus och gårdar med hund. Letat droger, vapen och sprängämnen.              |
| 2023      | Extra stamspolning                                                                         |
| 2023      | Startat upp boendeapp, med bibliotek för medlemmar med blanketter och information          |
| 2022      | Planteringar och växter. Gjort om tidigare felleverans                                     |
| 2022      | Lekplatser, byte lekredskap                                                                |
| 2021-2022 | Avloppsrensningar                                                                          |
| 2021      | Ventilation, Kontroll av felaktiga installationer i köken, samt rensning av luftventilerna |
| 2020      | Fasadbelysning, byte till LED                                                              |
| 2019      | Internet, 250 Mbps till samtliga lägenheter                                                |
| 2018      | Renovering av fastighets-socklarna, putsning och målning                                   |
| 2017      | Portar, Renovering och ytbehandling av portpartierna                                       |
| 2017      | Garage belysning, byte till LED                                                            |
| 2015-2016 | Fönsterbyte, tilläggsisolering, fasadpartier                                               |
| 2015      | Garageportar - byte till vikport                                                           |
| 2014-2015 | Central ventilation. Byte till tryckstyda fläktar och kökskåpa i kök installerat           |
| 2014      | TV-anläggning. Byte till Telenor                                                           |
| 2013-2016 | Stammar. Nyinstallation av vatten och avlopp, samt gemensam renovering av badrummen        |
| 2008-2009 | Garagen, Målning av in- och ut-sidan                                                       |
| 2007-2008 | Installation av bredbandsfiber i alla lägenheter                                           |
| 2007-2008 | Lås-system. Elektroniskt system, montering av nyckeltub.                                   |

## Större framtida planerade underhåll

| År        | Åtgärd                                             |
|-----------|----------------------------------------------------|
| 2023-2026 | Översyn av alla asfaltsytor och gångvägar          |
| 2024-2025 | Byte av låssystem                                  |
| 2024-2026 | fortsatt byten av elcentraler och driftsutrustning |

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 1,5 procent.

Från och med 2025-01-01 höjs årsavgiften för lägenheter med 4 %.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 339 st. Under året har 17 tillkommit samt 23 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 333 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp                              | Leverantör                            |
|----------------------------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Avloppsjour                            | Avloppsteknik AB                      |
| Internetleverantör                     | Ownit Broadband AB                    |
| Internet uppkopplingstyp               | Eget fiber, 250 Mbps                  |
| Fastighetsskötsel & städning           | Tool Trädgård & fastighetskötsel AB   |
| Fastighetsjour                         | Bravida AB, Uppsala / Märsta          |
| Störningsjour                          | Securitas Trygghetsvaktare            |
| TV-kabel leverantör                    | Telenor                               |
| Parkeringsbevakning                    | P-Service AB                          |
| Besiktning av garageportar             | Hissbesiktningar i Sverige AB         |
| Dörrmattor                             | CWS                                   |
| Årlig besiktning av lekplatsutrustning | MLI-besiktning AB                     |
| Teknisk Förvaltning                    | Siljehag Fastighets AB                |
| Fastighetsförsäkring                   | Brandkontoret                         |
| Service av garageportar                | UNA-portar                            |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några större åtgärder i form av renoveringar har inte skett.

Istället har styrelsen arbetat med att förbättrat informationsutbudet genom att se över och uppdatera informationsblad och blanketter och fokusera på att all information ska finnas i boendeappen. Något som ett större antal medlemmar har efterfrågat under några år.

Istället för tv-slingan skickas nyhetsbrev till alla e-postadresser som finns registrerade, och dessa nyhetsbrev finns även i appens bibliotek att läsa i efterskott.

Vi kontaktar också nya medlemmar med ett informationspaket om vilka regler och rutiner som gäller inom föreningen. Allt för att underlätta inflyttningen och öka kunskapsnivån om vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening.

Efter att dörr och vägg till tvättstugan 47 har vandaliserats och brutits sönder är vägg och dörr bytt till en kostnad av ca 50 000 kr.

Styrelsen har också sett över de avtal som finns. Det har inneburit ett förändrat el-avtal med Fortum, och att vi också har tecknat löpande serviceavtal med UNA-portar för återkommande underhåll.

En noga rengöring av sopkärlen har gjorts då lösa sopor slängs i behållarna. Information om att det är viktigt att sortera och hantera sopor enligt gällande lagstiftning har skickats ut i flera omgångar.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Fortsatta förbättringsarbeten avseende befintlig utrustning.

Slutlig bearbetning av stadgeförslag.

Byte av låssystem, beslutet är taget men ej påbörjat.

### Flerårsöversikt

| Belopp i kr                                              | 2024-08-31 | 2023-08-31 | 2022-08-31 | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning (tkr)                                    | 17 625     | 17 247     | 16 692     | 16 633     | 16 456     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)                  | 1 171      | 875        | 934        | 883        | 1 864      |
| Soliditet %                                              | 34,3       | 32,9       | 31         | 30         | 29         |
| Elkostnad/kvm totalyta                                   | 18         | 21         | 20         | 19         | 20         |
| Värmekostnad/kvm totalyta                                | 158        | 151        | 143        | 137        | 133        |
| Vattenkostnad/kvm totalyta                               | 30         | 33         | 30         | 73         | 33         |
| Kapitalkostnad/kvm totalyta                              | 106        | 87         | 69         | 71         | 85         |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta                            | 877        | 859        | 834        | 817        | 803        |
| Skuld/kvm bostadsrättsyta                                | 3 550      | 3 672      | 3 959      | 4 096      | 4 230      |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 91,62%     | 87,64%     |            |            |            |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                            | 3 206      | 3 316      |            |            |            |
| Räntekänslighet %                                        | 4%         | 4%         |            |            |            |
| Energikostnad per kvm                                    | 205        | 204        |            |            |            |
| Sparande per kvm                                         | 193        | 225        |            |            |            |

### Förändring eget kapital

|                                             | Insatser         | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                  | 1 416 137        | 325 000                      | 11 989 359                     | 20 354 777             | 874 550           | 34 959 823        |
| Resultatdisposition<br>enl föreningsstämma: |                  |                              |                                |                        |                   |                   |
| för yttre underhåll                         |                  |                              | -475 374                       | 475 374                |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                  |                  |                              |                                | 874 550                | -874 550          |                   |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt             | -                |                              |                                |                        |                   |                   |
| Årets resultat                              |                  |                              |                                |                        | 1 170 777         | 1 170 777         |
| <b>Belopp vid årets<br/>årets utgång</b>    | <b>1 416 137</b> | <b>325 000</b>               | <b>11 513 985</b>              | <b>21 704 701</b>      | <b>1 170 777</b>  | <b>36 130 600</b> |

**Resultatdisposition**

|                                             | Belopp i kr       |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Föreningsstämman har att ta ställning till: |                   |
| Balanserat resultat                         | 21 704 701        |
| Årets resultat                              | 1 170 777         |
|                                             | <u>22 875 478</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| I anspråktagande yttre fond för årets underhåll                 | -250 250          |
| Avsättning till yttre fond enl stadgar (0,3% av taxeringsvärde) | 808 500           |
| Balanserat resultat                                             | 22 317 228        |
|                                                                 | <u>22 875 478</u> |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                   | 2   | 17 624 522                | 17 247 171                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 62 529                    | 864 236                   |
|                                                   |     | 17 687 051                | 18 111 407                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 4   | -11 256 659               | -12 429 719               |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -244 793                  | -206 769                  |
| Personalkostnader                                 | 6   | -459 102                  | -278 290                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -2 527 164                | -2 572 424                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 3 199 333                 | 2 624 205                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 138 844                   | 32 409                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -2 167 400                | -1 782 064                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | 1 170 777                 | 874 550                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | 1 170 777                 | 874 550                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | 1 170 777                 | 874 550                   |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-08-31  | 2023-08-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 7   | 91 227 964  | 93 625 840  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 8   | 551 967     | 681 255     |
|                                              |     | 91 779 931  | 94 307 095  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 91 779 931  | 94 307 095  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 503 898     | 228 626     |
| Övriga fordringar                            | 12  | 12 803 936  | 11 473 836  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 209 712     | 318 270     |
|                                              |     | 13 517 546  | 12 020 732  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | 11 024      | 11 024      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 13 528 570  | 12 031 756  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 105 308 501 | 106 338 851 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-08-31         | 2023-08-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |     | 1 416 137          | 1 416 137          |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 325 000            | 325 000            |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 11 513 985         | 11 989 359         |
|                                              |     | <u>13 255 122</u>  | <u>13 730 496</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | 21 704 701         | 20 354 777         |
| Årets resultat                               |     | 1 170 777          | 874 550            |
|                                              |     | <u>22 875 478</u>  | <u>21 229 327</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>36 130 600</u>  | <u>34 959 823</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 21 936 280         | 48 982 558         |
|                                              |     | <u>21 936 280</u>  | <u>48 982 558</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 43 648 278         | 18 853 152         |
| Leverantörsskulder                           |     | 680 154            | 472 755            |
| Skatteskulder                                |     | 46 745             | 22 667             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 112                | 5 606              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 2 866 332          | 3 042 290          |
|                                              |     | <u>47 241 621</u>  | <u>22 396 470</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>105 308 501</u> | <u>106 338 851</u> |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | Not | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |     | 1 170 777                 | 874 550                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |     | 2 762 311                 | 2 572 424                 |
|                                                                                     |     | 3 933 088                 | 3 446 974                 |
| Betald inkomstskatt                                                                 |     | 24 078                    | 39 187                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>3 957 166</b>          | <b>3 486 161</b>          |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |     |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |     | -149 039                  | -120 883                  |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |     | -209 200                  | 1 134 801                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>3 598 927</b>          | <b>4 500 079</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     |                           | -                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     |                           | -                         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                   |     | -2 251 152                | -5 311 382                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-2 251 152</b>         | <b>-5 311 382</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>1 347 775</b>          | <b>-811 303</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>11 456 312</b>         | <b>12 267 615</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>12 804 087</b>         | <b>11 456 312</b>         |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas:

| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|-----------------------------------------|------------------------|
| Stomme och grund                        | 100                    |
| Inventarier                             | 5-10                   |
| Fasad/balkonger                         | 100                    |
| Stomkomplettering förening              | 50                     |
| Stomkomplettering medlem                | 50                     |
| Stamledningar VA                        | 50                     |
| Fastighetsel inkl. svagström            | Färdigavskriven        |
| Sekundärbyggnader                       | Färdigavskriven        |
| Fönsterbyte                             | 40                     |
| Badrumsrenovering                       | 20                     |
| Vattenreningsanläggning                 | 20                     |
| Kodlås                                  | 20                     |
| Rökluckor                               | 30                     |
| Takfläktar                              | 20                     |

### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                            | 16 205 049                | 15 872 770                |
| Hyror                                  | 1 230 530                 | 1 231 945                 |
| Återvunna fordringar                   | 90 000                    | 80 000                    |
| Avgift andrahandsuthyrning             | 12 346                    | 26 363                    |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 86 591                    | 36 272                    |
| Öretsutjämning                         | 6                         | -179                      |
| <b>Summa</b>                           | <b>17 624 522</b>         | <b>17 247 171</b>         |

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv bas-utbud, internet. Kostnad för medlemmarnas el ingår inte i årsavgiften.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                        | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Försäkringsersättning  | -                         | 62 060                    |
| Fakturerade kostnader  | -                         | -                         |
| Övriga rörelseintäkter | 62 529                    | 802 176                   |
|                        | <b>62 529</b>             | <b>864 236</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                                  | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                           |                           |
| Fastighetsskötsel                                | 1 484 665                 | 2 271 037                 |
| Städning                                         | 21 239                    | 20 857                    |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 27 546                    | 78 108                    |
| Trädgårdsskötsel                                 | 366 099                   | 2 828                     |
| Snöröjning                                       | 118 922                   | 207 838                   |
| Serviceavtal                                     | 90 888                    | 213 506                   |
| Reparationer                                     | 392 649                   | 510 914                   |
| El                                               | 337 931                   | 425 153                   |
| Uppvärmning                                      | 3 239 275                 | 3 081 331                 |
| Vatten                                           | 623 973                   | 670 042                   |
| Sophämtning                                      | 698 490                   | 827 655                   |
| Försäkringspremie                                | 207 352                   | 188 884                   |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 433 580                   | 422 674                   |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 55 000                    | 55 000                    |
| Övriga fastighetskostnader                       | 86 647                    | 73 220                    |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 944 435                   | 739 126                   |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 371 524                   | 228 762                   |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 313                       | 626                       |
| Övriga förvaltningskostnader                     | -                         | 111 457                   |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 180 034                   | 105 021                   |
| Juridiska åtgärder                               | 1 166 425                 | 764 248                   |
| Inkassokostnader                                 | 142 224                   | 250 518                   |
| Trivselkonto                                     | 17 198                    | 23 490                    |
|                                                  | <b>11 006 409</b>         | <b>11 272 295</b>         |
| <b>Underhåll</b>                                 |                           |                           |
| Bostäder                                         | 25 461                    | -                         |
| Tvättstuga                                       | -                         | 10 501                    |
| Värme                                            | -                         | 13 144                    |
| El                                               | -                         | 547 564                   |
| Avloppsrensning                                  | 224 789                   | -                         |
| Lås                                              | -                         | 25 678                    |
| Garage                                           | -                         | 14 168                    |
| Gård                                             | -                         | 544 599                   |
| Lekutrustning                                    | -                         | 1 770                     |
|                                                  | <b>11 256 659</b>         | <b>12 429 719</b>         |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>11 256 659</b>         | <b>12 429 719</b>         |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                      | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Porto / Telefon                      | 5 329                     | 10 466                    |
| Lokalhyra                            | 119 107                   | 100 296                   |
| Konsultarvode                        | -                         | 15 520                    |
| Besiktnings- och utredningskostnader | 11 250                    | 9 000                     |
| Revisionsarvoden                     | 42 663                    | 23 250                    |
| Panter och överlåtelse               | 34 373                    | 22 313                    |
| Övriga externa kostnader             | 32 071                    | 25 923                    |
| <b>Summa</b>                         | <b>244 793</b>            | <b>206 768</b>            |

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

|                   | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden   | 330 210                   | 211 757                   |
| Lön               | 78 161                    |                           |
| Sociala kostnader | 50 731                    | 66 533                    |
|                   | <b>459 102</b>            | <b>278 290</b>            |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2024-08-31         | 2023-08-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b> |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 126 289 104        | 126 289 104        |
| -Mark                                   | 2 479 000          | 2 479 000          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>      | <b>128 768 104</b> | <b>128 768 104</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>       |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -35 142 264        | -32 744 388        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -2 397 876         | -2 397 876         |
|                                         | <b>-37 540 140</b> | <b>-35 142 264</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>91 227 964</b>  | <b>93 625 840</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 189 600 000        | 189 600 000        |
| Mark                                    | 79 900 000         | 79 900 000         |
|                                         | <b>269 500 000</b> | <b>269 500 000</b> |
| <b>Uppdelning taxeringsvärde</b>        |                    |                    |
| Bostäder                                | 264 000 000        | 264 000 000        |
| Lokaler                                 | 5 500 000          | 5 500 000          |
|                                         | <b>269 500 000</b> | <b>269 500 000</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                        | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 1 757 330         | 1 757 330         |
| -Nyanskaffningar                       | -                 | -                 |
|                                        | <b>1 757 330</b>  | <b>1 757 330</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -1 076 075        | -901 497          |
| -Årets avskrivning                     | -129 288          | -174 548          |
|                                        | <b>-1 205 363</b> | <b>-1 076 045</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>551 967</b>    | <b>681 285</b>    |

## Not 9 Långfristiga skulder

|                                          | 2024-08-31        | 2023-08-31        | Räntesats % | Slutbet. dag |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|--------------|
| Handelsbanken 327596                     | 4 785 198         | 4 839 270         | 0,57        | 241201       |
| Handelsbanken 604840                     | 5 652 000         | 6 024 000         | 4,30        | 270630       |
| Handelsbanken 865413                     | 9 000 000         | 9 000 000         | 5,35        | 241011       |
| Handelsbanken 964406                     | 8 488 000         | 8 802 000         | 5,25        | 241115       |
| Handelsbanken 964407                     | 2 027 360         | 2 102 440         | 2,98        | 260730       |
| Handelsbanken 48906                      | 5 834 000         | 6 062 000         | 3,20        | 241201       |
| Handelsbanken 179341                     | 3 880 000         | 4 020 000         | 2,98        | 260730       |
| Handelsbanken 438819                     | 6 652 000         | 7 024 000         | 0,73        | 250630       |
| Handelsbanken 462706                     | 7 834 000         | 8 062 000         | 0,57        | 241201       |
| Handelsbanken 586307                     | 3 176 000         | 3 176 000         | 3,57        | 301201       |
| Handelsbanken 179340                     | 2 604 000         | 2 700 000         | 2,98        | 260730       |
| Handelsbanken 626291                     | 5 652 000         | 6 024 000         | 4,06        | 310630       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>    | <b>65 584 558</b> | <b>67 835 710</b> |             |              |
| Kortfristig del av skulder               |                   |                   |             |              |
| till kreditinstitut inklusive amortering | -43 648 278       | -18 853 152       |             |              |
|                                          | <b>21 936 280</b> | <b>48 982 558</b> |             |              |

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                                    | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| EI                                                                 | 21 768           | 51 692           |
| Uppvärmning                                                        | 127 689          | 244 133          |
| Vatten och avlopp                                                  | 107 974          | 158 794          |
| Trädgårdsservice                                                   | -                | 502 364          |
| Advokatkostnader                                                   | -                | 158 250          |
| Arvode styrelse avser 2023                                         | 269 000          | 144 546          |
| Räntor                                                             | 235 147          | 244 141          |
| Förutbetalda hyror och årsavgifter                                 | 1 391 794        | 1 483 440        |
| Tillgodo skuld till hg                                             | 24 797           | 21 042           |
| Revision                                                           | 30 000           | 20 000           |
| Avtalsplacerade betalningar                                        | 11 403           |                  |
| Förlikningsavtal                                                   | 302 300          | -                |
| Övrigt (reservering för juridiska arvoden & ekonomisk förvaltning) | 344 460          | 13 888           |
|                                                                    | <b>2 866 332</b> | <b>3 042 290</b> |

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Fortsatta förbättringsarbeten avseende befintlig utrustning.  
Slutlig bearbetning av stadgeförslag.  
Byte av låssystem, beslutet är taget men ej påbörjat.

Not 12 Övriga fordringar

|                                                           | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB | 12 793 064        | 11 385 534        |
| Klientmedelskonto hos SBC                                 | -                 | 59 754            |
| Skattekonto                                               | 80                | 21 295            |
| Fordringar på bostadsrättsinnehavare                      | 9 657             | 7 253             |
| Fordringar på Fastighetsägarna                            | 1 135             | -                 |
|                                                           | <b>12 803 936</b> | <b>11 473 836</b> |

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

|                        | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 90 367 000 | 90 367 000 |

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm / 2025

Alf Grönnestad  
Styrelseordförande

Tom Alexopoulos  
Vice styrelseordförande

Tadas Aleksandrovas  
Styrelseledamot

Sarah Knight  
Styrelseledamot

Ola Undin  
Sekreterare

Elke-Maria Unger  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Sanna Lindqvist  
Revisor  
Borev Revision AB

Dan Holgersson  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.02.2025 19:31

SENT BY OWNER:

Anna Geka • 11.02.2025 14:02

DOCUMENT ID:

rJqKqTuKyx

ENVELOPE ID:

Skevt56uYJx-rJqKqTuKyx

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023-2024, Märstahus 1 Brf (250208) för signering.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. ALF GRÖNNESTAD<br>alfgronnestad@hotmail.com              | Signed<br>Authenticated | 11.02.2025 14:36<br>11.02.2025 14:35 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1957/03/24)<br>IP: 89.253.65.141  |
| 2. TOM ALEXOPOULOS<br>tom-alexopoulos@hotmail.com           | Signed<br>Authenticated | 11.02.2025 14:41<br>11.02.2025 14:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1946/11/13)<br>IP: 89.253.65.132  |
| 3. TADAS ALEKSANDROVAS<br>tadas@dtba.se                     | Signed<br>Authenticated | 12.02.2025 08:22<br>12.02.2025 08:22 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/01/25)<br>IP: 104.28.45.52   |
| 4. SARAH ERICA MAGICA KNIGHT<br>sarahknight89@hotmail.com   | Signed<br>Authenticated | 12.02.2025 08:23<br>12.02.2025 08:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/09/22)<br>IP: 89.253.65.204  |
| 5. Curt Gösta Ola Undin<br>olaundin@marstahus.com           | Signed<br>Authenticated | 12.02.2025 13:23<br>12.02.2025 13:21 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1954/07/20)<br>IP: 185.161.203.21 |
| 6. Elke Unger<br>ungerelke838@gmail.com                     | Signed<br>Authenticated | 12.02.2025 14:45<br>12.02.2025 14:41 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1944/11/13)<br>IP: 84.217.98.236  |
| 7. DAN-ERIK HOLGERSSON<br>dan.holgersson@ownit.nu           | Signed<br>Authenticated | 12.02.2025 14:56<br>12.02.2025 14:55 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1944/11/27)<br>IP: 89.253.65.182  |
| 8. Sanna Karin Helena Lindkvist<br>sanna.lindqvist@borev.se | Signed<br>Authenticated | 12.02.2025 19:31<br>12.02.2025 19:26 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)<br>IP: 95.140.187.181 |

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

## Custom events

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

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