

Brf Märstahöjden


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024

Årsredovisning för

Brf Mästahöjden

769628-9128

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Märstahöjden (769628-9128) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2014-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-30. Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Märsta 1:139 i Sigtuna kommun, omfattande adresserna Skolgatan 4 / Skolgatan 4 A-C / Södergatan 5 A-C.
Märsta 1:139 byggdes år 1956.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Märsta 4:1 i Sigtuna kommun, omfattande adresserna Skolgatan 6 A-F.
Märsta 4:1 byggdes år 1956.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
92	Lägenheter, bostadsrätt	5 287
8	Lägenheter, hyresrätt	555
7	Lokaler, bostadsrätt	392
7	Lokaler, hyresrätt	431
46	Antal p-platser	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-30. På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Veronica Mitty	Ledamot
Mari Wessman	Ledamot
Kenneth Olof Nilsson	Ledamot
Jeanette Lindgren	Ledamot

Jan Hultman

Ledamot

Madeleine Rättö

Suppleant

Linus Lindkvist avgått från styrelse i oktober 2024.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Veronica Mitty och Mari Wessman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor har varit Tobias Berglund.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Försäljning av en tidigare hyresrätt

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Föreningen ämnar att byta ut dörrarna ner till förrådsplan på Skolgatan 6

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 4 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 119 st. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 110 st.

Insatser/Kapitaltillskott

2024-09-28 Hyresrätt 1010-2B14 på Skolgatan 4B ombildades till bostadsrätt och såldes för 750 000kr.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna i Stockholm
Teknisk Förvaltning	Renew

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	6 298	6 183	5 517	5 148
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 243	-1 612	-3 030	-1 826
Soliditet (%)	40	40,6	39	39
Årsavgifter kr/kvm	859	826		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	14 148	13 316		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	17 836	16 703		
Räntekänslighet %	21	20		
Energikostnad kr/kvm	239	208		
Sparande per kvm	-142	0		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	76		

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror på stora räntekostnader och avskrivningskostnader. Vid behov kommer årsavgifterna att höjas under dem närmaste åren.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	71 900 192	5 407 670	9 259 526	-19 028 248	-1 612 110	65 927 030
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			203 916	-203 916		
Balanseras i ny räkning				-1 612 110	1 612 110	
Upplåtelse lgh	597 308	152 692				750 000
Årets resultat					-3 242 549	-3 242 549
Belopp vid årets utgång	72 497 500	5 560 362	9 463 442	-20 844 274	-3 242 549	63 434 481

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-20 844 274
Årets resultat	-3 242 549
Totalt	-24 086 823
Avsättning till yttre fond	216 000
Uttag ur yttre fond	-780 000
Balanseras i ny räkning	-23 522 823
Summa	-24 086 823

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 298 307	6 183 405
Övriga rörelseintäkter		91 041	-12 011
Summa rörelseintäkter		6 389 348	6 171 394
Driftkostnader			
Driftkostnader	3	-4 779 286	-3 893 632
Övriga externa kostnader	4	-146 279	-335 720
Personalkostnader	5	-171 580	-129 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 518 158	-1 518 164
Summa rörelsekostnader		-6 615 303	-5 876 779
Rörelseresultat		-225 955	294 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 966	5 117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 088 560	-1 911 842
Summa finansiella poster		-3 016 594	-1 906 725
Resultat efter finansiella poster		-3 242 549	-1 612 110
Årets resultat		-3 242 549	-1 612 110

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	150 165 096	151 648 656
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	197 098	231 696
Summa materiella anläggningstillgångar		150 362 194	151 880 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 625 000	4 625 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 625 000	4 625 000
Summa anläggningstillgångar		154 987 194	156 505 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 854	31 201
Övriga fordringar		410 614	288 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 709	18 085
Summa kortfristiga fordringar		459 177	337 931
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	4 000 012	5 648 170
Summa kassa och bank		4 000 012	5 648 170
Summa omsättningstillgångar		4 459 189	5 986 101
SUMMA TILLGÅNGAR		159 446 383	162 491 453

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 497 500	71 900 192
Insatsemission/ upplåtelseavgifter		5 560 362	5 407 670
Fond för yttre underhåll		9 463 442	9 259 526
Summa bundet eget kapital		87 521 304	86 567 388
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 844 274	-19 028 248
Årets resultat		-3 242 549	-1 612 110
Summa fritt eget kapital		-24 086 823	-20 640 358
Summa eget kapital		63 434 481	65 927 030
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	31 680 000
Summa långfristiga skulder		0	31 680 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	94 299 380	63 612 004
Leverantörsskulder		367 651	213 891
Skatteskulder		537 981	530 252
Övriga skulder		58 089	81 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		748 801	446 908
Summa kortfristiga skulder		96 011 902	64 884 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 446 383	162 491 453

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-225 955	294 615
Avskrivningar	1 518 158	1 518 164
Erlagd ränta och ränteintäkter	-3 016 594	-1 906 725
	<u>-1 724 391</u>	<u>-93 946</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 724 391	-93 946
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	28 347	1 369 455
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-149 592	229 534
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	153 760	-398 061
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	286 343	-1 530 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 405 533	-423 129
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	750 000	3 995 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	750 000	3 995 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-992 624	-992 624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-992 624	-992 624
Årets kassaflöde	-1 648 157	2 579 247
Likvida medel vid årets början	5 648 169	3 068 922
Likvida medel vid årets slut	4 000 012	5 648 169

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).
2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 100 år

Avskrivningstid på installationer 10- 30 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5-10 år

Avskrivningstid på markanläggning 20 år

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.

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.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 799 651	4 711 742
Hyror	1 464 843	1 425 417
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 305	17 797
Övriga hyresintäkter	27 508	28 449
Summa	6 298 307	6 183 405

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	363 966	430 195
Städning	108 427	57 825
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 900	0
Trädgårdsskötsel	17 100	0
Snöröjning	89 928	106 256
Reparationer	879 108	941 093
Underhåll	780 019	12 084
El	525 356	612 615
Uppvärmning	784 380	618 366
Vatten	285 937	258 557
Sophämtning	198 229	220 201
Försäkringspremie	79 692	72 025
Fastighetsavgift bostäder	158 110	181 451
Fastighetsskatt lokaler	111 280	111 280
Övriga fastighetskostnader	15 790	0
Kabel-tv/Bredband/IT	81 021	100 614
Förvaltningsarvode ekonomi	162 566	171 070
Panter och överlåtelser	8 595	0
Juridiska åtgärder	124 882	0
Summa	4 779 286	3 893 632

Not 4 Övriga externa kostnader

Lokalhyra	2 913	0
Konsult- och utredningskostnader	45 563	128 922
Revisionarvode	32 500	27 562
Förbrukning och administration	54 817	173 044
Bankkostnader	4 080	5 819
Övriga externa kostnader	6 406	374
Summa	146 279	335 721

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	136 048	100 800
Sociala kostnader	35 532	28 463
Summa	171 580	129 263

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	148 356 000	148 356 000
-Mark	16 644 000	16 644 000
	165 000 000	165 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 351 344	-11 867 776
-Årets avskrivning enligt plan	-1 483 560	-1 483 568
	-14 834 904	-13 351 344
Redovisat värde vid årets slut	150 165 096	151 648 656
Taxeringsvärde		
Byggnader	61 613 000	61 613 000
Mark	27 515 000	27 515 000
	89 128 000	89 128 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	420 921	420 921
	420 921	420 921
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-189 225	-154 629
-Årets avskrivning enligt plan	-34 598	-34 596
	-223 823	-189 225
Redovisat värde vid årets slut	197 098	231 696

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	2 651 719	3 602 081
Klientmedelskonto	1 348 293	2 046 089
Summa	4 000 012	5 648 170

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	2023-12-31
SBAB	2025-02-14	1,14%	31 350 000	31 680 000
SBAB	2025-02-14	3,43%	31 350 000	31 680 000
SBAB	2025-02-14	3,80%	31 599 380	31 932 004
			94 299 380	95 292 004
Varav Långfristig del			0	31 680 000
Varav Kortfristig del			94 299 380	63 612 004
			94 299 380	95 292 004

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	99 900 000	99 900 000
Summa ställda säkerheter	99 900 000	99 900 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2025 -

Jeanette Lindgren
Ledamot

Mari Wessman
Ledamot

Veronica Mitty
Ledamot

Jan Hultman
Ledamot

Kenneth Olof Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARI WESSMAN

Styrelseledamot

Serienummer: e9e7fabc95993d[...]a70ddf1d82a67

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-06-03 02:33:37 UTC



KENNETH NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 730cf677661767[...]ba4a46e37eb5b

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-06-03 04:20:21 UTC



VERONICA MITTY

Styrelseledamot

Serienummer: 49b3fafd581d35[...]966198e7fcc56

IP: 194.237.xxx.xxx

2025-06-03 07:33:40 UTC



JAN RUNE HULTMAN

Styrelseledamot

Serienummer: b0c993bf7fa04a[...]ef7e3152edccb

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-06-05 02:54:01 UTC



JEANETTE LINDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 5a997c9da5b9d6[...]94d96559f2a68

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-06-11 08:34:54 UTC



TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-06-11 11:20:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.