

Märstahus 1 Brf


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024/2025



HJyPV3guWg-rkgvNhguZe

Årsredovisning för

Märstahus 1 Bostadsrättsförening

714800-2384

Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

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 2024-09-01–2025-08-31.

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 har en plan för underhåll som man följer men att en aktuell underhållsplan enligt BFNAR 2023:1 i dagsläget inte finns då planen man följer saknar några stora underhåll så som t ex fönster, stambyte då detta gjordes under åren 2015-2017.

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	

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 2025-02-25. På stämman deltog 48 medlemmar, samt ett antal ej medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Grönnestad, Alf	Ordförande
Undin, Ola	Sekreterare
Aleksandrovas, Tadas	Vice ordförande
Alexopoulos, Tom	Ledamot (Avliden)
Tomcic, Zeljko	Ledamot
Unger, Elke-Maria	Ledamot
Abdul Samad Sharif	Suppleant
Mirkovic Marijana	Suppleant
Wihlborg Lennart	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Holgersson Dan, Wihlborg Lennart, Alexopoulos Tom, Undin Ola, Grönnestad Alf, Duus Leif, Tomcic Zeljko, Mirkovic Marijana, Lindkvist Sanna, Aleksandrovas Tadas och Abdul Samad Sharif.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av ordförande, sekreterare och vice ordförande, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Holgersson Dan, Duus Leif och Lindkvist Sanna.

Valberedningen har utgjorts av Ulla Britt Palmqvist och Bozenna Jansson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025–2026	Byte av låssystem
2025	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 boendeappen, 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 tryckstyrda 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
2024–2026	Byte av låssystem
2024–2026	fortsatt byten av elcentraler och driftsutrustning

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 4 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 331 st. Under året har 23 st tillkommit och 25 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 329 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större åtgärder genomförts. En rensning av övergivna cyklar har gjorts i gemensamma utrymmen och utomhus har gjorts. Det samlades in 102 cyklar som inte var uppmärkta med ägare. Dessa kommer att förvaras under 3 månader för att därefter skickas till skrotning.

En större uppdatering av inkommande elcentraler har gjorts i alla husen. Det krävdes då anläggningen var av 60-tals standard och behövde uppdateras till modern och säker teknologi.

Sopsorteringen är en av de återkommande punkter som har hanterats och som måste följas enligt lagstiftningen.

Föreningen informerar via boendeappen vi har via Fastighetsägarna Service AB. Fördelen är att det går att se hur många som har läst den distribuerade informationen.

Största beslutet som tagits under året är att byta låssystemet. Den planeringen har tagit lång tid för att skaffa så mycket underlag som möjligt och att systemet ska vara så användbart som möjligt.

Under året har de flesta också skaffat tillgång till boendeappen AVY som kommer att bli det media som föreningen i huvudsak kommer att använda för information till medlemmar. Nu går det också att använda en webbläsare för att få tillgång till informationen i boendeappen.

Flerårsöversikt

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Nettoomsättning (tkr)	18 094	17 625	17 247	16 692	16 633
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 550	1 171	875	934	883
Soliditet %	35,8	34,3	32,9	31	30
Elkostnad/kvm totalyta	23	18	21	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta	166	158	151	143	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	39	30	33	30	73
Kapitalkostnad/kvm totalyta	103	106	87	69	71
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	904	877	859	834	817
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 428	3 550	3 672	3 959	4 096
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92,06%	91,62%	87,64%		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 096	3 206	3 316		
Räntekänslighet %	4%	4%	4%		
Energikostnad per kvm	228	205	204		
Sparande per kvm	204	193	225		

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 416 137	325 000	11 513 985	21 704 701	1 170 777	36 130 600
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			558 250	-558 250		
Balanseras i ny räkning				1 170 777	-1 170 777	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-					
Årets resultat					1 550 053	1 550 053
Belopp vid årets årets utgång	1 416 137	325 000	12 072 235	22 317 228	1 550 053	37 680 653

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	22 317 228
Årets resultat	<u>1 550 053</u>
	23 867 281

Styrelsen föreslår följande disposition:

I anspråktagande yttre fond för årets underhåll	-76 637
Avsättning till yttre fond enl stadgar (0,3% av taxeringsvärde)	803 346
Balanserat resultat	<u>23 140 572</u>
	23 867 281

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning	2	18 094 044	17 624 522
Övriga rörelseintäkter	3	47 343	62 529
		18 141 387	17 687 051
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-11 374 685	-11 256 659
Övriga externa kostnader	5	-314 515	-244 793
Personalkostnader	6	-488 151	-459 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 530 915	-2 527 164
Rörelseresultat		3 433 121	3 199 333
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		225 255	138 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 108 323	-2 167 400
Resultat efter finansiella poster		1 550 053	1 170 777
Resultat före skatt		1 550 053	1 170 777
Årets resultat		1 550 053	1 170 777

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	88 829 469	91 227 964
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 469 711	551 967
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	4 531 536	-
		94 830 716	91 779 931
Summa anläggningstillgångar		94 830 716	91 779 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	10	326 513	503 898
Övriga fordringar		9 733 774	12 803 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		335 467	209 712
		10 395 754	13 517 546
Kassa och bank		6 446	11 024
Summa omsättningstillgångar		10 402 200	13 528 570
SUMMA TILLGÅNGAR		105 232 916	105 308 501

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 416 137	1 416 137
Upplåtelseavgifter		325 000	325 000
Fond för yttre underhåll		12 072 235	11 513 985
		13 813 372	13 255 122
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		22 317 228	21 704 701
Årets resultat		1 550 053	1 170 777
		23 867 281	22 875 478
Summa eget kapital		37 680 653	36 130 600
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		36 333 054	21 936 280
		36 333 054	21 936 280
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	27 000 352	43 648 278
Leverantörsskulder		1 290 681	680 154
Skatteskulder		83 226	46 745
Övriga kortfristiga skulder		29 359	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 815 591	2 866 332
		31 219 209	47 241 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 232 916	105 308 501

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 550 053	1 170 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 530 915	2 762 311
		4 080 968	3 933 088
Skatteskulder		36 481	24 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 117 449	3 957 166
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-102 570	-149 039
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		589 034	-209 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 603 913	3 598 927
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 581 700	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 581 700	
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 251 152	-2 251 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 251 152	-2 251 152
Årets kassaflöde		-3 228 939	1 347 775
Likvida medel vid årets början		12 804 087	11 456 312
Likvida medel vid årets slut		9 575 148	12 804 087

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. Kostnad för medlemmarnas el ingår inte 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)

Kapitalkostnad/kvm

Totala kapitalkostnader per år / Totala kvm

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
Stamledningar VA	50
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

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Årsavgifter	16 701 208	16 205 049
Hyror	1 273 255	1 230 530
Återvunna fordringar	-	90 000
Avgift andrahandsuthyrning	14 118	12 346
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	105 469	86 591
Öretsutjämning	-6	6
Summa	18 094 044	17 624 522

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv bas-utbud, internet.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	47 343	62 529
	47 343	62 529

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Drift		
Fastighetsskötsel	1 931 490	1 484 665
Städning	23 146	21 239
Tillsyn, besiktning, kontroller	68 062	27 546
Trädgårdsskötsel	412 833	366 099
Snöröjning	102 622	118 922
Serviceavtal	3 792	90 888
Reparationer	405 548	392 649
El	464 996	337 931
Uppvärmning	3 393 641	3 239 275
Vatten	805 151	623 973
Sophämtning	926 324	698 490
Försäkringspremie	224 307	207 352
Fastighetsavgift bostäder	458 584	433 580
Fastighetsskatt lokaler	77 820	55 000
Övriga fastighetskostnader	49 670	86 647
Kabel-tv/Bredband/IT	874 651	944 435
Förvaltningsarvode ekonomi	281 289	371 524
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 500	313
Förvaltningsarvode teknik	180 031	180 034
Juridiska åtgärder	543 877	1 166 425
Inkassokostnader	28 384	142 224
Trivselkonto	18 407	17 198
	11 284 125	11 006 409
Underhåll		
Bostäder	-	25 461
Tvättstuga	17 212	-
VA/Sanitet	16 513	-
El	2 299	-
Avloppsrensning	-	224 789
Lås	6 000	-
Port	13 923	-
Lekutrustning	4 984	-
Planerat underhåll	29 629	-
	11 374 685	11 256 659
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	11 374 685	11 256 659

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Porto / Telefon	6 929	5 329
Lokalhyra	138 768	119 107
Besiktnings- och utredningskostnader	16 950	11 250
Revisionsarvoden	30 900	42 663
Panter och överlåtelser	-	34 373
Övriga externa kostnader	120 968	32 071
Summa	314 515	244 793

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelsearvoden	364 368	330 210
Lön	73 492	78 161
Sociala kostnader	50 291	50 731
	488 151	459 102

Not 7 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	126 289 104	126 289 104
-Mark	2 479 000	2 479 000
Utgående anskaffningsvärden	128 768 104	128 768 104
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-37 540 140	-35 142 264
-Årets avskrivning enligt plan	-2 398 495	-2 397 876
	-39 938 635	-37 540 140
Redovisat värde vid årets slut	88 829 469	91 227 964
Taxeringsvärde		
Byggnader	206 000 000	189 600 000
Mark	61 782 000	79 900 000
	267 782 000	269 500 000
Uppdelning taxeringsvärde		
Bostäder	260 000 000	264 000 000
Lokaler	7 782 000	5 500 000
	267 782 000	269 500 000

Not 8 Pågående arbete

	2025-08-31	2024-08-31
Låssystem	4 531 536	-
Summa	4 531 536	-

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	1 757 330	1 757 330
-Nyanskaffningar	1 050 164	-
	<u>2 807 494</u>	<u>1 757 330</u>
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 205 363	-1 076 075
-Årets avskrivning	-132 420	-129 288
	<u>-1 337 783</u>	<u>-1 205 363</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 469 711	551 967

Not 10 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	9 568 702	12 793 064
Skattekonto	162 228	80
Fordringar på bostadsrättsinnehavare	2 844	9 657
Fordringar på Fastighetsägarna	-	1 135
	<u>9 733 774</u>	<u>12 803 936</u>

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31	Räntesats %	Slutbet.dag
Handelsbanken 327596	-	4 785 198	-	2024-12-01
Handelsbanken 604840	5 280 000	5 652 000	4,30	2027-06-30
Handelsbanken 795015	4 731 126	-	2,68	2028-12-01
Handelsbanken 865413	9 000 000	9 000 000	3,95	2025-10-14
Handelsbanken 964406	8 174 000	8 488 000	3,95	2025-11-15
Handelsbanken 964407	1 952 280	2 027 360	2,98	2026-07-30
Handelsbanken 48906	-	5 834 000	-	2024-12-01
Handelsbanken 179341	3 740 000	3 880 000	2,98	2026-07-30
Handelsbanken 438819	-	6 652 000	-	2025-06-30
Handelsbanken 462706	-	7 834 000	-	2024-12-01
Handelsbanken 586307	3 176 000	3 176 000	3,57	2030-12-01
Handelsbanken 179340	2 508 000	2 604 000	2,98	2026-07-30
Handelsbanken 776631	6 280 000	-	2,91	2030-06-30
Handelsbanken 732362	7 606 000	-	2,68	2028-12-01
Handelsbanken 732361	5 606 000	-	3,13	2034-12-01
Handelsbanken 626291	5 280 000	5 652 000	4,06	2031-06-30
Redovisat värde vid årets slut	63 333 406	65 584 558		
Kortfristig del av skulder				
till kreditinstitut inkl amortering	-27 000 352	-43 648 278		
	<u>36 333 054</u>	<u>21 936 280</u>		

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
El	-	21 768
Uppvärmning	-	127 689
Vatten och avlopp	-	107 974
Arvode styrelse avser 2025	365 000	269 000
Räntor	272 778	235 147
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 448 580	1 391 794
Tillgodo skuld till hg	24 797	24 797
Revision	30 000	30 000
Avtalsplacerade betalningar	7 495	11 403
Förlikningsavtal	241 300	302 300
Övrigt (reservering för juridiska arvoden & ekonomisk förvaltning)	425 641	344 460
	2 815 591	2 866 332

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Två större stamstopp har åtgärdats. Stoppen berodde på matfett / frityrolja och förbjudna propplösare hade använts i avloppet.
Installation och information om nya låssystemet pågår under hösten.
Reparation och åtgärder av anmärkningar efter lekplatsbesiktningen
En helt ny lekplats kommer att installeras på baksidan av Frej 47.
Fler sopsorteringsbehållare kommer att placeras ut.

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	90 367 000	90 367 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-02-13 och undertecknades den dagen som framgår av vår elektroniska signatur.

Alf Grönne stad
Styrelseordförande

Tadas Aleksandrovas
Vice styrelseordförande

Zeljko Tomcic
Styrelseledamot

Elke-Maria Unger
Styrelseledamot

Ola Undin
Sekreterare

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

Sanna Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB

Leif Duus
Revisorssuppleant



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 eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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.





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.02.2026 14:36

SENT BY OWNER:

Anna Geka • 16.02.2026 16:14

DOCUMENT ID:

rkgvNhguZe

ENVELOPE ID:

HJyPV3guWg-rkgvNhguZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024-2025, Märstahus 1 Brf (260216).pdf

22 pages

SHA-512:

10b97af1b7b2d554427e531553c363384485347a05341
b486207a4dfef58236a0ed0058a26769953c9649518edf
0b3962a15376b35aeac5975c2b3a4fb701e05

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ALF GRÖNNESTAD alfgronnestad@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 17:04 16.02.2026 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/24) IP: 89.253.92.200
Curt Gösta Ola Undin olaundin@marstahus.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 18:34 16.02.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/20) IP: 94.156.150.42
Zeljko Tomcic zeljkotomcic@yahoo.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 18:40 16.02.2026 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/26) IP: 89.253.65.220
TADAS ALEKSANDROVAS tadas@dtba.se	 Signed Authenticated	16.02.2026 20:39 16.02.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/25) IP: 89.253.88.113
Elke Unger ungerelke838@gmail.com	 Signed Authenticated	17.02.2026 10:12 17.02.2026 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/11/13) IP: 84.217.98.236
Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	17.02.2026 13:39 16.02.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
LEIF DUUS leif.duus@marstahus.com	 Signed Authenticated	17.02.2026 14:36 17.02.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/15) IP: 89.253.65.148

* 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

⚙️ 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