

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARKAN I JÄRVASTADEN

Org. nr. 769614-3143

ÅR 2010

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01 - 2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar del av fastigheten Mobiliseringen 2, Solna kommun.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Den 1 januari till 27 september.

Ordinarie:

Håkan Johansson Ordförande

Jan-Erik Fransson

Peter Bergman

Suppleant:

Christer Nilsson

Den 27 september till 31 december.

Ordinarie:

Tina Bergström

Kristina Karlsson

Helena Eklöv

Johan Tofte

Louise Lindgren

Suppleant:

Carolina Byrmo

Roberto Hedberg

Revisorer har varit:

Ordinarie: Jan-Ove Brandt, KPMG Auktoriserad revisor

Suppleant: KPMG

Valberedning:

Margareta Noréus Sammankallande

Cecilia Nordström

Samic Catic



Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2010. Extra föreningsstämma hölls den 27 september 2010 för att välja ny styrelse.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 5 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningens fastighet innefattar 84 bostadsrättslägenheter i ett flerbostadshus, total bostadsarea är 5 961 kvm.

Under året har 3 (f.å. 0) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar är 138 (f.å. 102).

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Mobiliseringen 2, Solna kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

	Årets	Föreg. år
Totalt	88 772 000	21 400 000
Varav byggnader:	74 667 000	0
Varav mark:	14 105 000	21 400 000

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring hos Trygg Hansa.

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Skanska Nya Hem AB om uppförande av 84 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, total bostadsarea 5 968 kvm med tillhörande markarbeten m m tecknades den 6 november 2008.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenadkontraktet m.m är 261 910 000 kronor, varav 100 000 kr i likviditetsreserv.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Inflyttning startade under juni 2009. Enligt uppdragsavtalet svarar Skanska Nya Hem AB, efter avräkningsdagen, för årsavgifter och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dessutom svarar entreprenören för eventuellt uteblivna ränteintäkter för ej erlagda insatser, som belöper på lägenheter som vid färdigställandet ej tillträtts. Eventuella lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärfas av entreprenören Skanska Nya Hem AB.

I uppdragsavtalet ingår även att mot ett fast arvode förvalta föreningens fastighet fram till dess att bostadsrättsföreningens lån placerats.

 Avräkningsdagen var 1 februari 2010.

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Ekonomi

Kostnadskalkyl har upprättats per den 13 maj 2008. Kalkylen är försedd med ett intyg, daterat den 13 maj 2008. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 13 juni 2008 från Bolagsverket. Ekonomisk plan har upprättats under mars 2009.

Räntorna är bundna enligt ränteswapavtal med Swedbank enligt nedan.

Belopp	Bundet t o m	Räntenetto, %
15 000 000	2012-02-01	2,25
15 000 000	2013-02-01	2,64
15 000 000	2015-02-02	3,18
Total 45 000 000		Medelvärde 2,69

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	40 703
årets vinst	510 309
	<u>551 012</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	178 830
i ny räkning överföres	372 182
	<u>551 012</u>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

2

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 330 607	1 090 415
Övriga rörelseintäkter	2	567 957	107 319
		3 898 564	1 197 734
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-283 739	0
Reparationer	4	-54 721	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 268 254	0
Övriga driftkostnader	6	-213 695	-1 086 446
Fastighetsskatt		-47 720	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-102 640	0
Personalkostnader	8	-35 089	0
Rörelseresultat före avskrivningar		1 892 706	111 288
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-119 167	0
Rörelseresultat		1 773 539	111 288
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 890	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 266 121	-70 585
Resultat efter finansiella poster		510 309	40 703
Resultat före skatt		510 309	40 703
Årets resultat		510 309	40 703

76

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

BALANSRÄKNINGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	261 630 833	208 200 000
Summa anläggningstillgångar		261 630 833	208 200 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		75	11 354
Övriga kortfristiga fordringar	10	0	151 624 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	148 565	35 333
		148 640	151 671 182
Kassa och bank		1 325 090	708 473
Summa omsättningstillgångar		1 473 730	152 379 655
SUMMA TILLGÅNGAR		263 104 563	360 579 655
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		202 360 000	150 035 500
		202 360 000	150 035 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		40 703	0
Årets resultat		510 309	40 703
		551 012	40 703
Summa eget kapital		202 911 012	150 076 203
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	57 805 000	0
Summa långfristiga skulder		57 805 000	0

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

BALANSRÄKNINGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	210 357 738
Skulder till kreditinstitut		130 000	0
Leverantörsskulder		170 228	9 750
Skatteskulder		47 720	0
Övriga kortfristiga skulder		1 402 940	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		103 334	135 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	534 329	0
Summa kortfristiga skulder		2 388 551	210 503 452
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		263 104 563	360 579 655
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		59 550 000	0
Ansvarsförbindelser		· Inga	Inga

2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en nyttjandeperiod på ca 80 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	2 645 242	594 154
	Hysesintäkter lokaler	518 414	483 376
	Hysesintäkter P-platser	166 951	12 885
		3 330 607	1 090 415
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	El	299 661	67 916
	Tv-avgift/bredband	176 860	39 403
	Övriga intäkter	91 436	0
		567 957	107 319
Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel enligt avtal	59 673	0
	Städ	65 907	0
	Hiss service	45 806	0
	Markskötsel	9 905	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	97 600	0
	Förbrukningsmaterial	4 848	0
		283 739	0

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation byggnader	10 743	0
	Reparation hiss	16 995	0
	Reparation installationer	26 983	0
		54 721	0
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	613 747	0
	Fjärrvärme	504 770	0
	Vatten	113 612	0
	Sophämtning	36 125	0
		1 268 254	0
Not 6	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	29 314	0
	Tv-avgift/bredband	184 381	0
	Övriga driftkostnader Skanska Nya Hem AB	0	1 086 446
		213 695	1 086 446
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2010	2009
	Revisionsarvode	18 300	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	83 349	0
	Övriga omkostnader	991	0
		102 640	0
Not 8	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2010	2009
	Arvodet till styrelsen	26 700	0
	Arbetsgivaravgifter	8 389	0
		35 089	0



Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Not 9	Byggnader och mark	2010	2009
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	143 000 000	125 000 000
	Årets anskaffningsvärde	53 550 000	18 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 550 000	143 000 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-119 167	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 167	0
	Mark		
	Ingående markvärde	65 200 000	65 200 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 200 000	65 200 000
	Utgående planenligt restvärde	261 630 833	208 200 000
	Taxeringsvärden byggnader	74 667 000	0
	Taxeringsvärden mark	14 105 000	21 400 000
		88 772 000	21 400 000
Not 10	Kortfristiga fordringar	2010	2009
	Redovisningsmedel Skanska	0	150 035 500
	Avräkningskonto Skanska	0	1 588 995
		0	151 624 495
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
	Försäkring	13 948	12 404
	Förvaltningsarvode	22 391	22 929
	Bredband	49 153	0
	Upplupen medlemsavgift	47 892	0
	Hisservice	15 181	0
		148 565	35 333
Not 12	Förändring av eget kapital		
		Belopp vid årets ingång	Årets förändringar
			Belopp vid årets utgång
	Inbetalda insatser	150 035 500	52 324 500
	Reserv framtida fastighetsunderhåll	0	40 703 *
	Resultat föregående år	40 703	-40 703
	Årets resultat	0	510 309
			510 309
	* Avsättning enligt stämmobeslut		

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Not 13 Skulder till kreditinstitut	2010	2009
Swedbank AB, 1,66%, tre månaders ränta	15 000 000	0
Swedbank AB, 1,66%, tre månaders ränta	15 000 000	0
Swedbank AB, 1,66%, tre månaders ränta	15 000 000	0
Swedbank AB, 2,265%, tre månaders ränta	12 935 000	0
Nästa års amortering	-130 000	0
	57 805 000	0

Årets amortering uppgår till 65 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren 130 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 57 285 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Räntekostnader	261 631	0
Styrelsearvode	26 700	0
Arbetgivaravgifter/löneskatt	8 389	0
Revisionsarvode	45 383	0
Fjärrvärme	105 145	0
El	87 081	0
	534 329	0


Solna 2011-05-09


Tina Bergström

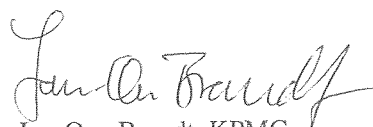

Kristina Karlsson


Helena Eklöv


Johan Tolte


Louise Lindgren

Min revisionsberättelse har avgivits den 2011-05-16


Jan-Ove Brandt, KPMG
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Markan i Järvastaden

Org nr 769614-3143

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Markan i Järvastaden för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 maj 2011

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor