

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARKAN I JÄRVASTADEN**

Org. nr. 769614-3143

**ÅR 2011**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2011-01-01 - 2011-12-31.**

## Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Föreningsinformation

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2006-04-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-25 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Mobiliseringen 2 i Solna kommun.

### Sammansättning av styrelsen mm

---

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2011

*Ordinarie:*

Stamatina Bergström	Ordförande
Johan Tofte	Vice ordförande
Kristina Westman	Sekreterare
Helena Eklöv	Kassör
Louise Lindgren	Ledamot

*Suppleanter:*

Carolina Byrmo  
Roberto Hedberg

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2011

*Ordinarie:*

Stamatina Bergström	Ordförande
Johan Tofte	Vice ordförande
Kristina Westman	Sekreterare
Helena Eklöv	Kassör
Louise Lindgren	Ledamot

*Suppleanter:*

Carolina Byrmo  
Roberto Hedberg

#### Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

*Ordinarie:*

KPMG AB	
Jan- Ove Brandt	Auktoriserad revisor

*Suppleant:*

KMPG AB

#### Valberedning

Margareta Noreus	Sammanställande
Cecilia Nordström	
Ola Medelberg	
Samic Catic	

**Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden**  
**769614-3143**

**Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 maj 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 13 (f.å 3) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 152 (f.å 138). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

**Fastigheten**

---

Fastighetsbeteckning: Mobiliseringen 2 i Solna kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

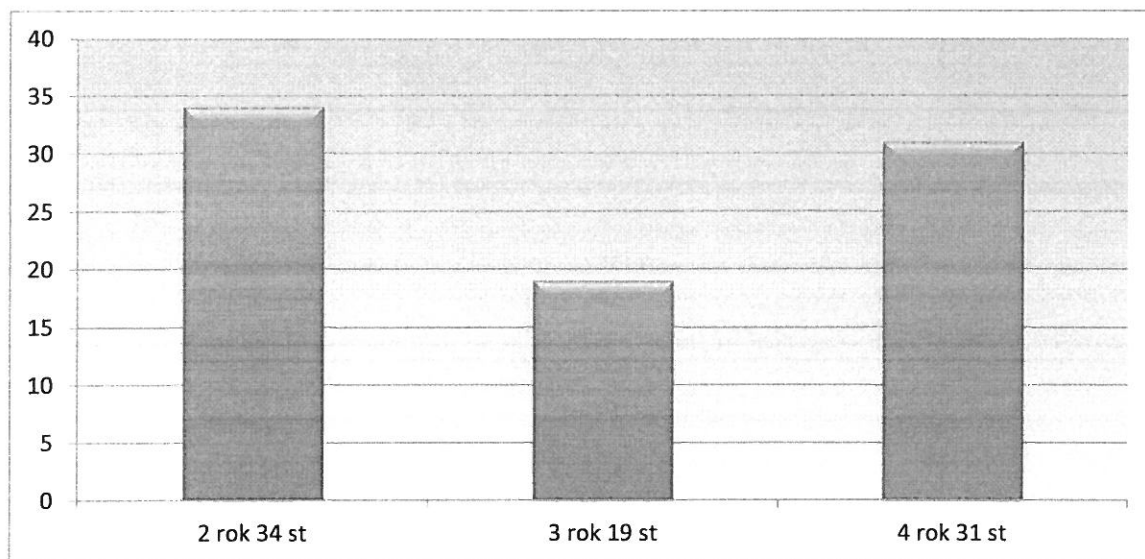
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	88 772 000	88 772 000
Varav byggnader:	74 667 000	74 667 000
Varav mark:	14 105 000	14 105 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens fastighet innefattar 84 lägenheter i ett flerbostadshus, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en föreningslokal. Den totala boytan är 5 961 kvm och lokalytan är 1 660 kvm.

**Lägenhetsfördelning**

---



**Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden**  
**769614-3143**

## Förvaltning

---

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

### Avtal med leverantörer

---

Teknisk förvaltning	City Förvaltning AB
Städning	City Förvaltning AB
Markskötsel	City Förvaltning AB
Snöröjning	City Förvaltning AB
Hissavtal	Otis AB
Kabel-TV	Ownit AB
El	Vattenfall AB/Mälarenergi AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten AB
Sophämtning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

## Verksamheten

---

Vår och höststädning har genomförts med gott resultat.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

---

Garantibesiktningar har ägt rum under våren.

## Ekonomi

---

Räntorna är bundna enligt ränteswapavtal med Swedbank enligt nedan.

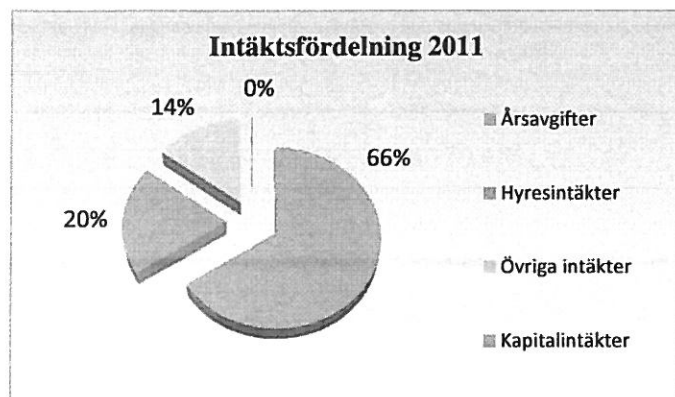
Belopp	Bundet t o m	Räntenetto, %
15 000 000	2012-02-01	2,25
15 000 000	2013-02-01	2,64
15 000 000	2015-02-02	3,18
Total		Medelvärde
45 000 000		2,69

Årsavgiften har varit oförändrad under 2011 men höjdes med 4% från och med 1 januari 2012.

Årets resultat är ca 200 tkr bättre än budgeterat resultat. Detta beror till stor del av lägre räntor.

**Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden**  
**769614-3143**

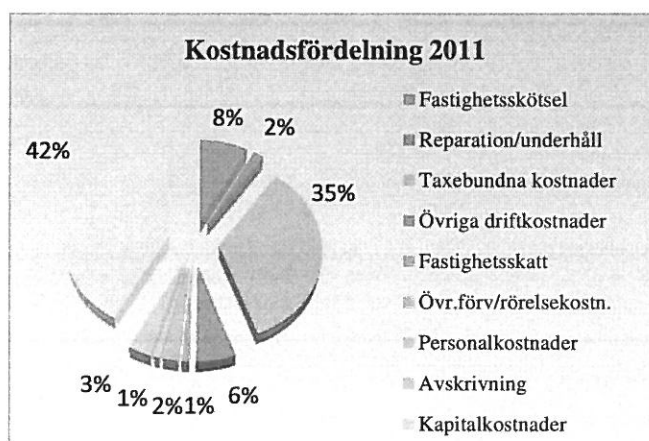
Fördelning intäkter och kostnader



Årsavgifter	378 kr
Hyresintäkter	113 kr
Övriga intäkter	84 kr
Kapitalintäkter	2 kr
<b>Summa</b>	<b>577 kr</b>

Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	43 kr
Reparation/underhåll	9 kr
Taxebundna kostnader	181 kr
Övriga driftkostnader	31 kr
Fastighetsskatt	6 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	12 kr
Personalkostnader	5 kr
Avskrivning	18 kr
Kapitalkostnader	220 kr
<b>Summa</b>	<b>525 kr</b>



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	331 479
årets vinst	388 241
	<hr/>
	719 720
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	178 830
i ny räkning överföres	540 890
	<hr/>
	719 720

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

**Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden**  
**769614-3143**

**RESULTATRÄKNINGAR**

		2011-01-01	2010-01-01
	Not	2011-12-31	2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 742 575	3 334 954
Övriga rörelseintäkter	2	636 995	563 610
		4 379 570	3 898 564
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-325 025	-283 739
Reparationer	4	-71 769	-54 721
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 380 447	-1 268 254
Övriga driftkostnader	6	-237 220	-213 695
Fastighetsskatt	7	-47 720	-47 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-92 342	-102 640
Personalkostnader	9	-35 089	-35 089
		-2 189 613	-2 005 858
Rörelseresultat före avskrivningar		2 189 957	1 892 706
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-138 000	-119 167
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 051 957</b>	<b>1 773 539</b>
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		13 226	2 890
Räntekostnader		-1 676 942	-1 266 121
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>388 241</b>	<b>510 309</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>388 241</b>	<b>510 309</b>

**Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden**  
**769614-3143**

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	261 492 833	261 630 833
		261 492 833	261 630 833
Summa anläggningstillgångar		261 492 833	261 630 833
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 539	75
Kundfordringar		34 925	0
Övriga kortfristiga fordringar		12 078	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	109 093	148 565
		159 635	148 640
Kassa och bank	15	474 133	1 325 090
Summa omsättningstillgångar		633 768	1 473 730
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>262 126 601</b>	<b>263 104 563</b>

**Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden**  
**769614-3143**

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		202 360 000	202 360 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		219 533	40 703
		202 579 533	202 400 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		331 479	0
Årets resultat		388 241	510 309
		719 720	510 309
Summa eget kapital		203 299 253	202 911 012
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	57 675 000	57 805 000
Summa långfristiga skulder		57 675 000	57 805 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		130 000	130 000
Leverantörsskulder		117 241	170 228
Medlemmarnas reparationsfond		45 000	0
Skatteskulder		95 521	47 720
Övriga kortfristiga skulder		34 056	1 402 940
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		237 993	103 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	492 537	534 329
Summa kortfristiga skulder		1 152 348	2 388 551
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>262 126 601</b>	<b>263 104 563</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		59 550 000	59 550 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 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	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	2 882 928	2 645 242
	Avgiftsbortfall, bostäder	-814	4 347
	Hysesintäkter lokaler	722 761	518 414
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	137 700	166 951
		3 742 575	3 334 954
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	El	356 123	299 661
	Tv-avgift	191 460	176 860
	Överlåtelse- & pantavgifter	13 910	0
	Övriga intäkter	75 501	87 089
		636 995	563 610
Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel enligt avtal	64 493	59 673
	Städ	71 148	65 907
	Hisservice	78 383	45 806
	Markskötsel	5 531	9 905
	Snöröjning/Halkbekämpning	77 221	97 600
	Förbrukningsmaterial	28 250	4 848
		325 025	283 739
Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	32 479	10 743
	Reparation hiss	5 871	16 995
	Reparation installationer	33 419	26 983
		71 769	54 721
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	613 722	613 747
	Fjärrvärme	580 119	504 770
	Vatten	111 543	113 612
	Sophämtning	75 063	36 125
		1 380 447	1 268 254
Not 6	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	38 691	29 314
	Tv/Bredband	198 529	184 381
		237 220	213 695

**Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden**  
**769614-3143**

Not 7	Fastighetsskatt	2011	2010
	Fastighetsskatt lokaler	47 720	47 720
		47 720	47 720
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
	Leasing/hyror	170	0
	Förbrukningsinventarier	1 315	0
	Indrivningskostnader	676	0
	Revisionsarvode	-14 561	18 300
	Arvode ekonomisk förvaltning	89 564	83 349
	Övriga externa tjänster	1 574	0
	Övriga omkostnader	13 605	991
		92 342	102 640
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2011	2010
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	-14 561 *	18 300
		-14 561	18 300

\* Under 2011 har reservering av 2009 års revisionsarvode om 27 tkr återförts.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2011	2010
	Arvoden till styrelsen	26 700	26 700
	Arbetsgivaravgifter	8 389	8 389
		35 089	35 089
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

**Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden**  
**769614-3143**

Not 10	Byggnader och mark	2011		2010
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde	196 550 000		143 000 000
	Årets anskaffningsvärde	0		53 550 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 550 000		196 550 000
	Akkumulerade avskrivningar			
	Ingående avskrivningar	-119 167		0
	Årets avskrivningar	-138 000		-119 167
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 167		-119 167
	Mark			
	Ingående markvärde	65 200 000		65 200 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 200 000		65 200 000
	Utgående planenligt restvärde	261 492 833		261 630 833
	Taxeringsvärden byggnader	74 667 000		74 667 000
	Taxeringsvärden mark	14 105 000		14 105 000
		88 772 000		88 772 000
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011		2010
	Försäkring	17 674		13 948
	Förvaltningsarvode	24 005		22 391
	Hisservice	17 755		15 181
	Bredband	49 659		49 153
	Upplupen medlemsavgift	0		47 892
		109 093		148 565
Not 12	Förändring av eget kapital			
		Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
	Inbetalda insatser	202 360 000	0	202 360 000
	Reserv framtida fastigh.underhåll	40 703	178 830 *	219 533
	Balanserat resultat	0	331 479	331 479
	Resultat föregående år	510 309	-510 309	0
	Årets resultat	0	388 241	388 241
			178 830	
	* Avsättning enligt stämmobeslut		178 830	

**Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden**  
**769614-3143**

Not 13 Skulder till kreditinstitut			2011	2010
Bank	% -sats	Omsättning		
Swedbank AB	2,67%	tre månaders ränta	15 000 000	15 000 000
Swedbank AB	2,67%	tre månaders ränta	15 000 000	15 000 000
Swedbank AB	2,67%	tre månaders ränta	15 000 000	15 000 000
Swedbank AB	3,28%	tre månaders ränta	12 805 000	12 935 000
Nästa års amortering			-130 000	-130 000
			57 675 000	57 805 000

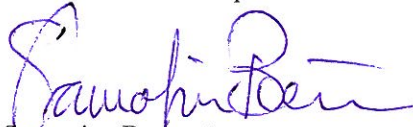
Årets amortering uppgår till 130 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 130 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 57 155 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2011	2010
Räntekostnader		277 161	261 631
Styrelsearvode		26 700	26 700
Arbetsgivaravgifter/löneskatt		8 389	8 389
Revisionsarvode		15 600	45 383
Fjärrvärme		73 995	105 145
El		56 893	87 081
Sophämtning		11 777	0
Städ		11 858	0
Fastighetsskötsel		10 164	0
		492 537	534 329

**Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden**  
**769614-3143**

Not 15 Likvida medel	2011	2010
Likvida medel		
Kassa och bank	474 133	1 325 090
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 661 412	1 004 490
Under perioden erhållen ränta	13 226	2 890

Stockholm den 25 april 2012



Stamatina Bergström  
Ordförande



Johan Tofte  
Vice ordförande



Kristina Westman  
Sekreterare



Helena Eklöv  
Kassör



Louise Lindgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2012



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Markan i Järvastaden, org.nr 769614-3143

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Markan i Järvastaden för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2012



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor