

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARKAN I JÄRVASTADEN

Org. nr. 769614-3143

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

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

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

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.

Föreningen ingår i två gemensamhetsanläggningar:

- * Bostadsgatan utanför 40-44 tillsammans med tre kringliggande föreningar
- * Gården och bostadsgatan utanför 54-56 tillsammans med Brf Luckan.

**Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143**

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2012

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 24 maj 2012

Ordinarie:

Lennart Brattgård	Ordförande
Anders Lee	Vice ordförande
Maria Öbrink	Sekreterare
Helena Eklöv	Kassör
Carolina Byrmo	Ledamot

Suppleanter:

Ihab Al-Khadra
Kenneth Alsin
Louise Lindgren

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

Cecilia Nordström	Sammanställande
Johan Tofte	
Ola Medelberg	
Samic Catic	
Margareta Noréus	
Dan Grip (flyttat dec 2012)	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 24 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 16 (f.å 13) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 142 (f.å 152). 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.

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mobiliseringen 2 i Solna kommun.

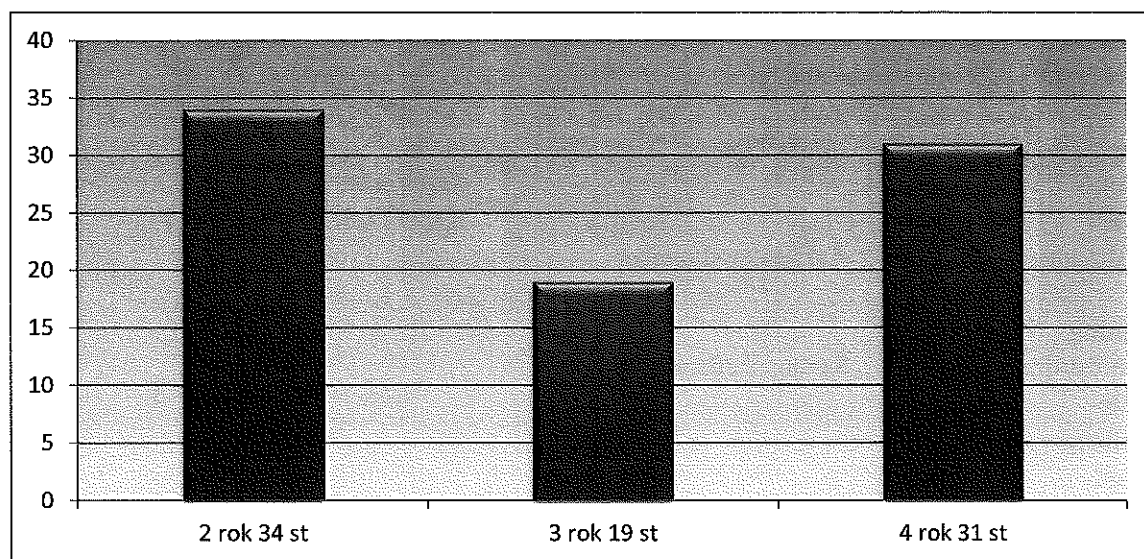
Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

	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 lokaler (garage och Café. Den totala boytan är 5 961 kvm och lokalytan är 1 660 kvm.
På föreningens mark finns 41 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

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

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	City Förvaltning AB
Bredband	Ownit AB
Städning	City Förvaltning AB
Markskötsel	Egen regi
Snöröjning	City Förvaltning AB
Hissavtal	Otis AB
Kabel-TV	CanalDigital
El	Vattenfall 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 under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har såväl garantibesiktning som efterbesiktning genomförts. Ett antal restpunkter återstår vilket lett till fortsatta förhandlingar med entreprenören, Skanska Sverige, och Skanska Nya Hem.

Nytt elavtal har tecknats.

Skötseln av gården har tagits över i egen regi.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under våren 2013 kommer uppgradering göras av bredbandsanlutningen (Internet, TV, IP-telefoni).

Ekonomi

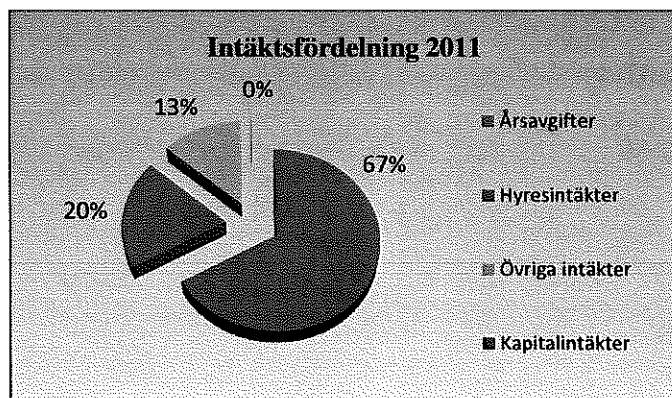
Räntorna är bundna enligt ränteswapavtal med Swedbank enligt nedan.

Belopp	Bundet t o m	Räntenetto, %
15 000 000	2013-02-01	2,64
15 000 000	2015-02-02	3,18

Årsavgiften höjs med 2% från och med 1 januari 2013.

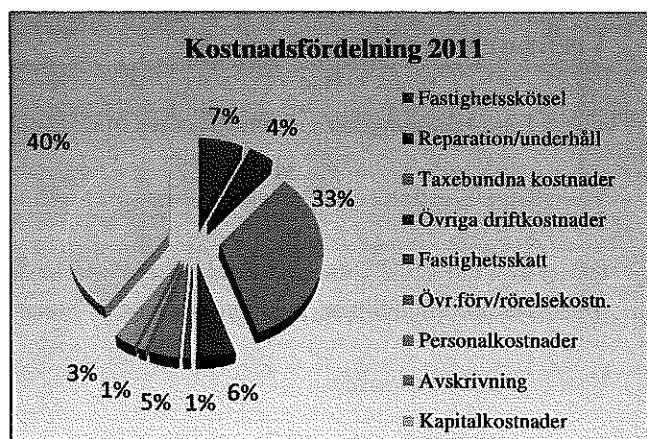
Årets resultat är i nivå med budgeterat resultat.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 999
Hyresintäkter	885
Övriga intäkter	599
Kapitalintäkter	8
Summa	4 491

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	318
Reparation/underhåll	188
Taxebundna kostnader	1 458
Övriga driftkostnader	250
Fastighetsskatt	48
Övr.förv/rörelsekostn.	191
Personalkostnader	46
Avskrivning	146
Kapitalkostnader	1 757
Summa	4 402



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	540 890
årets vinst	88 018
	628 908
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	178 830
i ny räkning överföres	450 078
	628 908

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

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 882 986	3 742 575
Övriga rörelseintäkter	2	599 363	636 995
		4 482 349	4 379 570
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-317 830	-325 025
Reparationer	4	-187 645	-71 769
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 458 463	-1 380 447
Övriga driftkostnader	6	-249 556	-237 220
Fastighetsskatt	7	-47 720	-47 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-191 398	-92 342
Personalkostnader	9	-46 128	-35 089
		-2 498 740	-2 189 613
Rörelseresultat före avskrivningar		1 983 609	2 189 957
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-146 000	-138 000
Rörelseresultat		1 837 609	2 051 957
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		7 709	13 226
Räntekostnader		-1 757 300	-1 676 942
Resultat efter finansiella poster		88 018	388 241
Årets resultat		88 018	388 241

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	261 346 833	261 492 833
		261 346 833	261 492 833
Summa anläggningstillgångar		261 346 833	261 492 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 539
Kundfordringar		0	34 925
Övriga kortfristiga fordringar		12 021	12 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	122 367	109 093
		134 388	159 635
Kassa och bank	15	1 027 237	474 133
Summa omsättningstillgångar		1 161 625	633 768
SUMMA TILLGÅNGAR		262 508 458	262 126 601

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		202 360 000	202 360 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		398 363	219 533
		202 758 363	202 579 533
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		540 890	331 479
Årets resultat		88 018	388 241
		628 908	719 720
Summa eget kapital		203 387 271	203 299 253
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	57 545 000	57 675 000
Summa långfristiga skulder		57 545 000	57 675 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		130 000	130 000
Leverantörsskulder		365 309	117 241
Medlemmarnas reparationsfond		45 000	45 000
Skatteskulder		95 356	95 521
Övriga kortfristiga skulder		79 409	34 056
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		241 573	237 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	619 540	492 537
Summa kortfristiga skulder		1 576 187	1 152 348
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		262 508 458	262 126 601

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	59 550 000	59 550 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

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	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	2 998 944	2 882 928
	Avgiftsbortfall, bostäder	-664	-814
	Hysesintäkter lokaler	93 698	722 761
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	791 008	137 700
		3 882 986	3 742 575
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	El	334 431	356 123
	Tv-avgift	191 515	191 460
	Överlåtelse- & pantavgifter	24 876	13 910
	Övriga intäkter	48 541	75 501
		599 363	636 995
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	60 954	64 493
	Städ	71 148	71 148
	Hisservice	78 544	78 383
	Markskötsel	6 511	5 531
	Snöröjning/Halkbekämpning	84 970	77 221
	Förbrukningsmaterial	15 703	28 250
		317 830	325 025
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	29 577	32 479
	Reparation hiss	33 489	5 871
	Reparation installationer	124 579	33 419
		187 645	71 769
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	599 301	613 722
	Fjärrvärme	665 008	580 119
	Vatten	124 261	111 543
	Sophämtning	69 893	75 063
		1 458 463	1 380 447
Not 6	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	47 619	38 691
	Tv/Bredband	201 937	198 529
		249 556	237 220

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Not 7	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt lokaler	47 720	47 720
		47 720	47 720
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Leasing/hyror	0	170
	Förbrukningsinventarier	32 721	1 315
	Indrivningskostnader	164	676
	Revisionsarvode	15 159	-14 561
	Arvode ekonomisk förvaltning	93 716	89 564
	Övriga externa tjänster	13 375	1 574
	Övriga omkostnader	36 263	13 605
		191 398	92 342
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	15 159	-14 561
		15 159	-14 561

* 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	2012	2011
	Arvoden till styrelsen	35 100	26 700
	Arbetsgivaravgifter	11 028	8 389
		46 128	35 089
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Not 10 Byggnader och mark	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	196 550 000	196 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 550 000	196 550 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-257 167	-119 167
Årets avskrivningar	-146 000	-138 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-403 167	-257 167
Mark		
Ingående markvärde	65 200 000	65 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 200 000	65 200 000
Utgående planenligt restvärde	261 346 833	261 492 833
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	2012	2011
Försäkring	20 325	17 674
Förvaltningsarvode	24 196	24 005
Hisservice	18 405	17 755
Bredband	50 056	49 659
Övrigt	9 385	0
	122 367	109 093

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	219 533	178 830 *	398 363
Balanserat resultat	331 479	209 411	540 890
Resultat föregående år	388 241	-388 241	0
Årets resultat	0	88 018	88 018
		178 830	
		178 830	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Not 13 Skulder till kreditinstitut			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	3,12%	2014-11-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank AB	1,61%	tre månaders ränta	15 000 000	15 000 000
Swedbank AB	1,61%	tre månaders ränta	15 000 000	15 000 000
Swedbank AB	2,22%	tre månaders ränta	12 675 000	12 805 000
Nästa års amortering			-130 000	-130 000
			57 545 000	57 675 000


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 57 025 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Räntekostnader	275 581	277 161
Styrelsearvode	35 100	26 700
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	11 028	8 389
Snöröjning/Halkbekämpning	70 569	0
Revisionsarvode	15 500	15 600
Fjärrvärme	108 689	73 995
El	57 200	56 893
Sophämtning	5 933	11 777
Städ	5 929	11 858
Fastighetskötsel	5 082	10 164
Övrigt	28 929	0
	619 540	492 537

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Not 15 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	1 027 237	474 133
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 758 880	1 661 412
Under perioden erhållen ränta	7 709	13 226

Stockholm den 8 april 2013



Lennart Brattgård
Ordförande



Anders Lee
Vice ordförande



Maria Öbrink
Sekreterare



Helena Eklöv
Kassör



Carolina Byrmo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Markan i Järvastaden för år 2012.

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 Brf Markan i Järvastadens finansiella ställning per den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Markan i Järvastaden för år 2012.

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 ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 26 april 2013

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

