

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARKAN I JÄRVASTADEN

Org. nr. 769614-3143

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

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.

Föreningen ingår i två gemensamhetsanläggningar:

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

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2013

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Ihab Al-Khadra
Kenneth Alsin
Louise Lindgren

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2013

Ordinarie:

Lennart Brattgård	Ordförande
Anders Lee	Vice ordförande
Maria Öbrink	Sekreterare
Britt Öhman	Kassör
Carolina Byrmo	Ledamot

Suppleanter:

Ihab Al-Khadra (flyttat dec 2013)
Kenneth Alsin
Louise Lindgren
Tonya Pixton Englund

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

Samir Catic	Sammanställande
Margareta Noréus	
Tina Näsman Landh	
Torbjörn Enqvist	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 maj 2013.

Extra föreningsstämman hölls den 19 juni 2013. Vid stämman godkändes revidering av de nya stadgarna.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 11 (f.å 16) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 139 (f.å 142). 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.

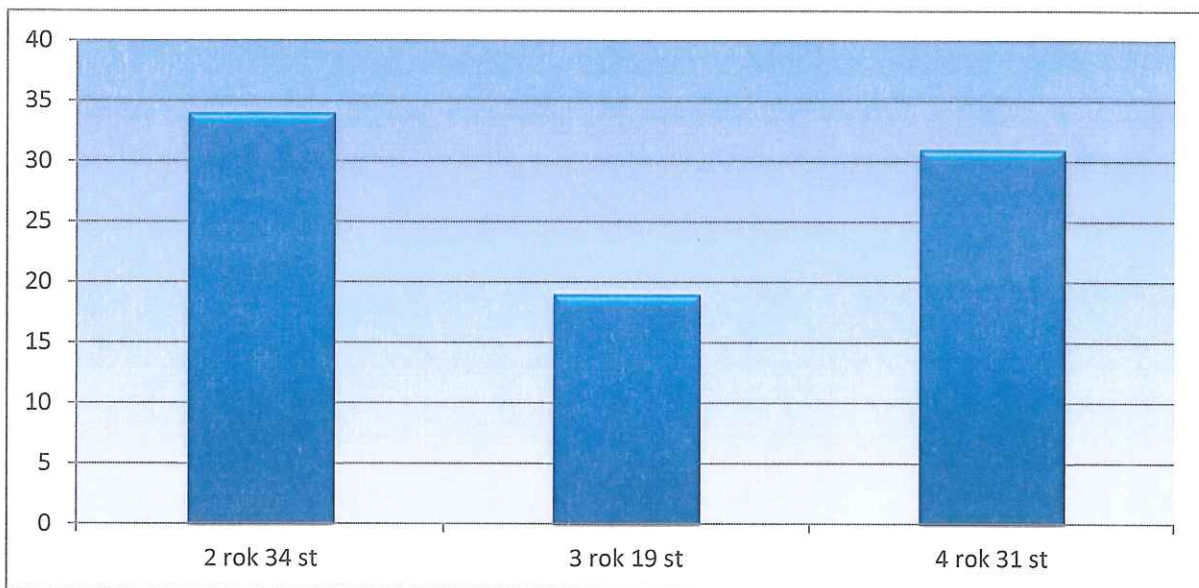
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	121 535 000	88 772 000
Varav byggnader:	87 430 000	74 667 000
Varav mark:	34 105 000	14 105 000

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.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	City Förvaltning AB
Bredband	Ownit AB
Städning	City Förvaltning AB
Markskötsel	Egen regi
Snöröjning	City Förvaltning AB / Sundbybergs Åkeri & Transport 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Uppgradering av bredbandsanslutningen (Internet, TV och IP-Telefoni) har gjorts under året.

Under året har fortsatta förhandlingar med Skanska genomförts kring restpunkter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Intrimning av belysning har genomförts under våren. Nytt serviceavtal för hissar har tecknats.

Ekonomi

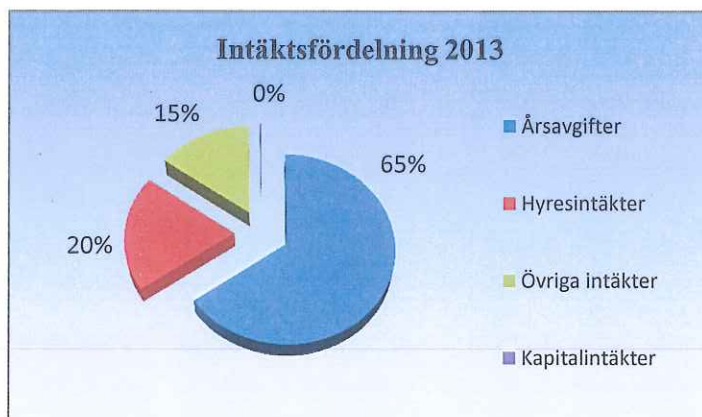
Räntorna är bundna enligt ränteswapavtal med Swedbank enligt nedan.

Belopp	Bundet t o m	Räntenetto, %
15 000 000	2015-02-02	3,18

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

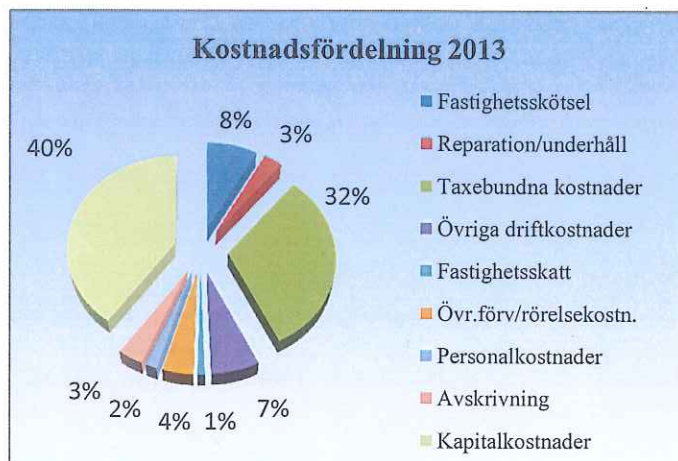
Årets resultat är bättre än budgeterat resultat. Framst beroende på lägre räntekostnader.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 058
Hyresintäkter	933
Övriga intäkter	692
Kapitalintäkter	13
Summa	4 697

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	351
Reparation/underhåll	132
Taxebundna kostnader	1 388
Övriga driftkostnader	292
Fastighetsskatt	45
Övr.förv/rörelsekostn.	190
Personalkostnader	73
Avskrivning	155
Kapitalkostnader	1 755
Summa	4 381



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	450 078
årets vinst	315 878
	765 956
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	178 830
i ny räkning överföres	587 126
	765 956

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 991 540	3 882 986
Övriga rörelseintäkter	2	692 487	599 363
		4 684 027	4 482 349
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-351 021	-317 830
Reparationer	4	-116 295	-187 645
Underhåll		-15 877	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 388 355	-1 458 463
Övriga driftkostnader	6	-292 228	-249 556
Fastighetsskatt	7	-45 350	-47 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-189 794	-191 398
Personalkostnader	9	-72 521	-46 128
		-2 471 441	-2 498 740
Rörelseresultat före avskrivningar		2 212 586	1 983 609
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-154 832	-146 000
Rörelseresultat		2 057 754	1 837 609
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		12 632	7 709
Räntekostnader		-1 754 508	-1 757 300
Resultat efter finansiella poster		315 878	88 018
Årets resultat		315 878	88 018

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	261 192 001	261 346 833
		261 192 001	261 346 833
Summa anläggningstillgångar		261 192 001	261 346 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	12 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	134 108	122 367
		134 108	134 388
Kassa och bank	15	1 298 609	1 027 237
Summa omsättningstillgångar		1 432 717	1 161 625
SUMMA TILLGÅNGAR		262 624 718	262 508 458

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		202 360 000	202 360 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		577 193	398 363
		202 937 193	202 758 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		450 078	540 890
Årets resultat		315 878	88 018
		765 956	628 908
Summa eget kapital		203 703 149	203 387 271
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	57 415 000	57 545 000
Summa långfristiga skulder		57 415 000	57 545 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		130 000	130 000
Leverantörsskulder		141 832	365 309
Depositioner		45 000	45 000
Skatteskulder		92 982	95 356
Övriga kortfristiga skulder		34 779	79 409
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		541 781	241 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	520 195	619 540
Summa kortfristiga skulder		1 506 569	1 576 187
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		262 624 718	262 508 458
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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	3 058 260	2 998 944
	Avgiftsbortfall, bostäder	0	-664
	Hysesintäkter lokaler	94 051	93 698
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	839 229	791 008
		3 991 540	3 882 986
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	El	403 126	334 431
	Tv-avgift	211 680	191 515
	Fjärrkontroll, Garageport	1 700	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	23 953	24 876
	Övriga intäkter	52 027	48 541
		692 486	599 363
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	67 075	60 954
	Städ	88 630	71 148
	OVK kostnad	3 909	0
	Hisservice	79 726	78 544
	Markskötsel	3 848	6 511
	Snöröjning/Halkbekämpning	92 298	84 970
	Förbrukningsmaterial	15 536	15 703
		351 021	317 830
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	8 670	29 577
	Reparation hiss	17 544	33 489
	Reparation tvättstuga	3 057	0
	Reparation installationer	87 024	124 579
		116 295	187 645
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	497 481	599 301
	Fjärrvärme	684 249	665 008
	Vatten	126 644	124 261
	Sophämtning	79 981	69 893
		1 388 355	1 458 463
Not 6	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	63 858	47 619
	Självrisk	2 154	0
	Tv/Bredband	226 216	201 937
		292 228	249 556

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Not 7 Fastighetsskatt	2013	2012
Fastighetsskatt lokaler	45 350	47 720
	45 350	47 720
Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Förbrukningsinventarier	17 518	32 721
Indrivningskostnader	1 687	164
Revisionsarvode	14 625	15 159
Arvode ekonomisk förvaltning	96 784	93 716
Medlemsavgift organisationer	4 868	0
Övriga externa tjänster	39 775	13 375
Övriga omkostnader	14 537	36 263
	189 794	191 398
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	14 625	15 159
	14 625	15 159

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	2013	2012
Arvoden till styrelsen	52 900	35 100
Arbetsgivaravgifter	16 621	11 028
Övriga personalkostnader	3 000	0
	72 521	46 128
Medeltal anställda		
	Män	0
	Kvinnor	0

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Not 10 Byggnader och mark	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	196 550 000	196 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 550 000	196 550 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-403 167	-257 167
Årets avskrivningar	-154 832	-146 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-557 999	-403 167
Mark		
Ingående markvärde	65 200 000	65 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 200 000	65 200 000
Utgående planenligt restvärde	261 192 001	261 346 833
Taxeringsvärden byggnader	87 430 000	74 667 000
Taxeringsvärden mark	34 105 000	14 105 000
	121 535 000	88 772 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Försäkring	23 322	20 325
Förvaltningsarvode	24 182	24 196
Hisservice	17 958	18 405
Bredband	59 216	50 056
Övrigt	9 431	9 385
	134 108	122 367

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	398 363	178 830 *	577 193
Balanserat resultat	540 890	-90 812	450 078
Resultat föregående år	88 018	-88 018	0
Årets resultat	0	315 878	315 878

* Avsättning enligt stämmobeslut

178 830
178 830

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Not 13 Skulder till kreditinstitut			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	3,12%	2014-11-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank AB	2,71%	2015-11-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank AB	1,34%	tre månaders ränta	15 000 000	15 000 000
Swedbank AB	3,10%	2017-11-24	12 545 000	12 675 000
Nästa års amortering			-130 000	-130 000
			57 415 000	57 545 000

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 56 895 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Räntekostnader	282 154	275 581
Styrelsearvode	44 000	35 100
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	13 825	11 028
Snöröjning/Halkbekämpning	0	70 569
Revisionsarvode	15 000	15 500
Fjärrvärme	83 010	108 689
El	49 884	57 200
Sophämtning	5 000	5 933
Städ	6 158	5 929
Fastighetsskötsel	5 287	5 082
Övrigt	15 877	28 929
	520 195	619 540

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Not 15 Likvida medel	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	1 298 609	1 027 237

Solna den 8 april 2014



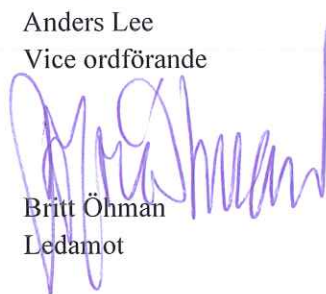
Lennart Brattgård
Ordförande



Anders Lee
Vice ordförande



Maria Öbrink
Sekreterare



Britt Öhman
Ledamot



Carolina Byrmo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2014



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 2013.

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 utföra 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 2013 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 2013.

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 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 12 maj 2014



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor