

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Mobiliseringen GA:2. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar innergården.

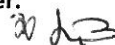
Styrelsen

Lennart Brattgård	Ordförande
Martin Stigsson	Sekreterare
Vanja Soro	Kassör
Hugo Svärd	Ledamot
Eric Wikman	Ledamot
Andreas Ån	Ledamot

Anne Lund-Jensen	Suppleant
Davan Nasberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne Lund-Jensen, Davan Nasberg, Vanja Soro, Martin Stigsson och Hugo Svärd.



Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt Auktoriserad revisor KPMG

Valberedning

Torbjörn Engqvist Sammankallande
Margareta Noreus
Tonya Pixton
Belend Saleh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mobiliseringen 2	2008	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

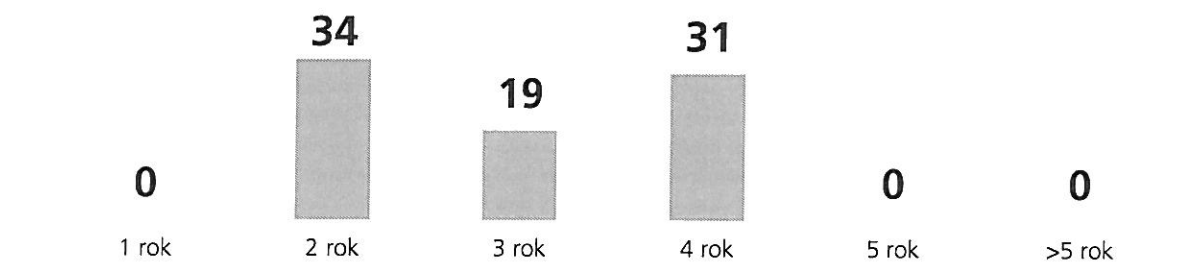
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 621 m², varav 5 961 m² utgör lägenhetsyta och 1 660 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	60 m ²	2017
Garage	1 600 m ²	2019

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2040.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Cityförvaltning	Tekn förvaltning t.o.m. juni
Renew Service	Tekn förvaltning fr.o.m. juli
Österåkers Bostadsrättsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Schindler	Hissar
Ownit	Bredband o TV
Vattenfall	El
Norrenergi	Fjärrvärme
Solna Vatten	Vatten
Sita Sverige	Sophämtning
STIVAB	Snöröjning (gator)
Sundbybergs Åkeri o Transport	Snöröjning (gård)

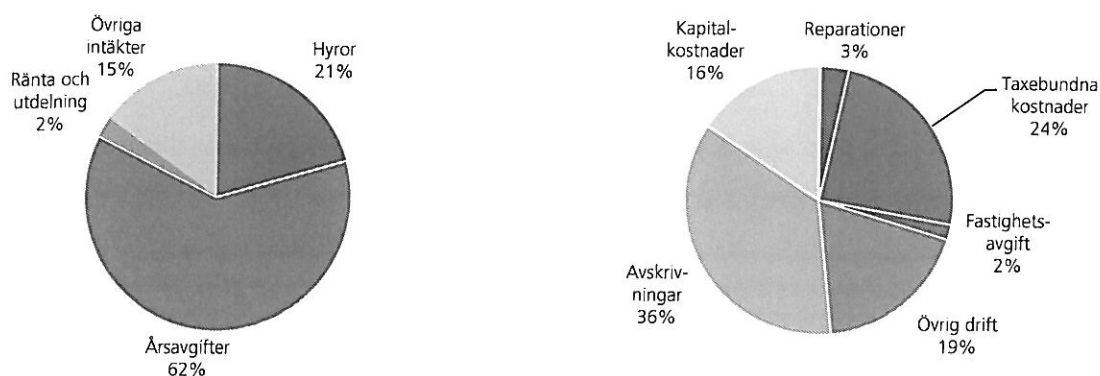
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 143 836	1 510 408
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 599 075	4 742 749
Finansiella intäkter	119 381	4 124
Ökning av kortfristiga skulder	0	89 310
	4 718 456	4 836 183
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 665 482	2 869 177
Finansiella kostnader	863 607	1 199 243
Ökning av kortfristiga fordringar	4 469	4 335
Minskning av långfristiga skulder	130 000	1 130 000
Minskning av kortfristiga skulder	111 907	0
	3 775 465	5 202 755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 086 826	1 143 836
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	942 991	-366 573

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

LB
B

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandling av förvaltning har gjort vilket resulterat i byte av förvaltare, såväl teknisk som ekonomisk förvaltning.

TV-avtalet har omförhandlats vilket resulterat i byte av TV-boxar.

Föreningens stabila ekonomi har möjliggjort en avgiftsfri månad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	489	534	523	513
Hyror/m ² hyresrättsyta	73	82	74	60
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 420	9 442	9 632	9 654
Elkostnad/m ² totalyta	68	61	64	65
Värmekostnad/m ² totalyta	83	88	88	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	16	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	157	228	230
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-776	-1 287	-1 363	316
Nettoomsättning (tkr)	4 591	4 739	4 773	4 676

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 961 m² bostäder och 1 660 m² lokaler.

LB

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	202 360 000	0	0	202 360 000
Fond för yttre underhåll	1 834 113	178 830	306 057	1 349 226
S:a bundet eget kapital	204 194 113	178 830	306 057	203 709 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 141 306	-178 830	-1 593 104	-1 369 372
Årets resultat	-776 133	-776 133	1 287 047	-1 287 047
S:a ansamlad förlust	-3 917 440	-954 963	-306 057	-2 656 419
S:a eget kapital	200 276 673	-776 133	0	201 052 807

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-776 133
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 962 476
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 830
summa balanserat resultat	-3 917 439

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-481 170
av fond för yttre underhåll ianspråkats	11 495
att i ny räkning överförs	-4 387 114

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten initials

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 590 856	4 142 754
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 219	599 994
Summa rörelseintäkter		4 599 075	4 742 749
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 382 655	-2 564 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 510	-191 549
Personalkostnader	Not 6	-111 317	-113 001
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 965 500	-1 965 500
Summa rörelsekostnader		-4 630 982	-4 834 677
RÖRELSERESULTAT		-31 907	-91 928
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119 381	4 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-863 607	-1 199 243
Summa finansiella poster		-744 226	-1 195 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-776 133	-1 287 047
ÅRETS RESULTAT		-776 133	-1 287 047

81B

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	255 295 501	257 261 001
Summa materiella anläggningstillgångar	255 295 501	257 261 001
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	255 295 501	257 261 001
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15 773	6 222
Övriga fordringar Not 9	117 040	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	122 122
Summa kortfristiga fordringar	132 813	128 344
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 086 826	1 143 836
Summa kassa och bank	2 086 826	1 143 836
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 219 639	1 272 180
SUMMA TILLGÅNGAR	257 515 140	258 533 181

B HB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 360 000	202 360 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 834 113	1 349 226
Summa bundet eget kapital		204 194 113	203 709 226
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 141 306	-1 369 372
Årets resultat		-776 133	-1 287 047
Summa fritt eget kapital		-3 917 440	-2 656 419
SUMMA EGET KAPITAL		200 276 673	201 052 807
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	56 025 000	56 155 000
Summa långfristiga skulder		56 025 000	56 155 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	130 000	130 000
Leverantörsskulder		218 452	153 770
Skatteskulder		199 240	142 828
Övriga skulder		73 818	133 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	591 957	764 837
Summa kortfristiga skulder		1 213 467	1 325 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 515 140	258 533 181

Handwritten signature

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 174 470	3 181 992
Årsavgifter - bortfall	-257 686	0
Hysesbortfall	-18 675	0
Hyor lokaler momspliktiga	139 379	93 986
Hysesintäkter garage, p-platser mm	0	866 776
Hyor parkering moms	15 075	0
Hyor garage moms	649 309	0
Hyor parkering	184 275	0
Kabel-TV intäkter	231 840	0
Elintäkter	417 265	0
Elintäkter moms	21 361	0
Överlåtelse/pantsättning	34 181	0
Öresutjämning	61	0
	4 590 856	4 142 754

RB

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	8 219	49 081
	El	0	285 500
	Kabel-TV intäkter	0	231 840
	Överlåtelse/pantsättning	0	33 573
		8 219	599 994
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	114 546	76 694
	Fastighetsskötsel beställning	37 945	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	19 458
	Snöröjning/sandning	40 303	39 107
	Städning entreprenad	40 005	92 397
	Gård	7 784	0
	Serviceavtal	46 244	20 763
	Förbrukningsmateriel	41 276	23 565
		328 104	271 984
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 978	50 430
	Tvättstuga	0	1 191
	Sophantering/återvinning	6 329	0
	Entré/trapphus	7 629	0
	Installationer	49 997	119 431
	VVS	5 000	0
	Elinstallationer	33 893	0
	Hiss	60 593	77 836
	Skador/klotter/skadegörelse	6 313	0
		181 731	248 888
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	13 022
	Installationer	0	129 171
	Huskropp utvändigt	0	211 750
	Mark/gård/utemiljö	11 495	0
		11 495	353 943
	Taxebundna kostnader		
	El	516 125	464 350
	Värme	632 908	670 459
	Vatten	125 592	112 853
	Sophämtning/renhållning	64 823	39 669
		1 339 448	1 287 331
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	112 445	68 147
	Kabel-TV	64 948	236 820
	Bredband	242 759	0
		420 152	304 967
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 726	97 514
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 382 655	2 564 627

Handwritten signature

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Leasing/hyror	0	356
	Kreditupplysning	4 307	0
	Tele- och datakommunikation	871	0
	Revisionsarvode extern revisor	335	16 335
	Föreningskostnader	2 615	1 376
	Fritids- och trivselkostnader	817	0
	Förvaltningsarvode	132 712	101 297
	Förvaltningsarvodena övriga	8 169	0
	Administration	5 811	3 995
	Korttidsinventarier	0	11 301
	Konsultarvode	10 739	0
	Tidningar facklitteratur	315	0
	Föreningsavgifter	4 819	4 819
	Övriga driftskostnader	0	52 070
		171 510	191 549

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 850	86 205
	Sociala kostnader	25 467	26 796
		111 317	113 001

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 965 500	1 965 500
		1 965 500	1 965 500

Handwritten signature

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	261 750 000	261 750 000
	Utgående anskaffningsvärde	261 750 000	261 750 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 488 999	-2 523 499
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 965 500	-1 965 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 454 499	-4 488 999
	Planenligt restvärde vid årets slut	255 295 501	257 261 001
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	65 200 000	65 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 705 000	87 430 000
	Taxeringsvärde mark	43 142 000	34 105 000
		138 847 000	121 535 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	134 000 000	117 000 000
	Lokaler	4 847 000	4 535 000
		138 847 000	121 535 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	117 040	0
		117 040	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	0	29 078
	Förvaltningsarvode	0	26 062
	Bredband	0	43 664
	Kabel-TV	0	17 946
	Anticimex	0	5 372
		0	122 122
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 349 226	756 023
	Reservering enligt stadgar	178 830	0
	Reservering enligt stämmobeslut	660 000	660 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-353 943	-66 797
	Vid årets slut	1 834 113	1 349 226

HB

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,340 %	15 000 000	15 000 000	2018-11-23
Swedbank	3,100 %	12 155 000	12 285 000	2017-11-24
Swedbank	1,310 %	15 000 000	15 000 000	2021-10-25
Swedbank	0,530 %	14 000 000	14 000 000	3 mån
Summa skulder till kreditinstitut		56 155 000	56 285 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 000	-130 000	
		56 025 000	56 155 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 375 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	59 550 000	59 550 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade under året.

B JB

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	88 600	0
	Sociala avgifter	27 838	0
	Ränta	114 255	145 803
	Förutbetalda avgifter och hyror	361 264	341 810
	Styrelsearvode	0	89 000
	Sociala avgifter	0	27 964
	Revisionsarvode	0	16 000
	Fjärrvärme	0	84 639
	El	0	47 582
	Fastighetsskötsel	0	5 566
	Städ	0	6 473
		591 957	764 837

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 15/4 2017



Lennart Brattgård
Ordförande



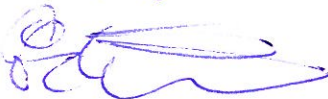
Martin Stigsson
Sekreterare



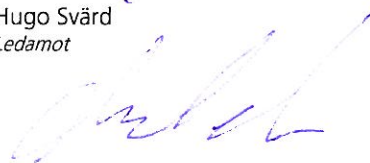
Vanja Sorb
Kassör



Hugo Svärd
Ledamot



Eric Wikman
Ledamot



Andreas Ån
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor