

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden
769614-3143

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden, 769614-3143 får härmed avge årsredovisning för 2017,

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mobiliseringen 2 med adressen Fridensborgsvägen 40-56 i Solna

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av ett flerfamiljshus.

Föreningens byggnad har 84 stycken lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har även 2 uthyrda lokaler (café och garage).

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

På föreningens mark finns 41 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar.

Föreningens ingår även i två gemensamhetsanläggningar

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

Skatt och taxeringsvärde

Fastigheten har ett taxeringsvärde om 121 535 000kr, varav byggnad 87 430 000 kr och mark 34 105 000 kr.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1315 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler, vilket ger en skattekostnad om 158 930 kr.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

- Lennart Brattgård - vald t o m stämman 2018
- Eva Lindholm - vald t o m stämman 2019
- Linda Pajunen - vald t o m stämman 2019
- Henrik Pålsson - vald t o m stämman 2018
- Martin Stigsson - vald t o m stämman 2019
- Eric Wikman - vald t o m stämman 2018

Anne Lund Jensen - suppleant vald t o m stämman 2018

Revisor

Revisor under året har varit KPMG med Jan-Ove Brandt som huvudansvarig revisor.

Sammanträden

Föreningens styrelse har haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämmor

Föreningen hade ordinarie föreningsstämma 2017-05-22.

Förvaltning

För såväl teknisk som ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel har Renew Service anlåtats.

Viktigare leverantörer är:

El - Vattenfall

Värme - Norrenergi

Vatten - Solna Vatten

Bredband/TV - Ownit

Sophämtning - SUEZ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Underhåll

Föreningen arbetar efter en långsiktig underhållsplan som upprättades 2014 och som sträcker sig till 2040. Några större åtgärder utöver löpande underhåll har inte krävts under årets.

Städdagar och föreningssammankomster

Vårstädning och höststädning genomfördes. Förutom arbete gav dessa tillfälle till umgänge och möjlighet att lära känna varandra, också på mat.

Överlåtelser och medlemmar

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit. Antalet medlemmar per 2017-12-31 var 151 st.

Väsentliga frågor för kommande räkenskapsår Avgifter och hyresintäkter

Föreningens lån har nu alla omsatts till relativt sett låg ränta. Detta har möjliggjort en oförändrad årsavgift under flera år. Trots detta visar föreningen ett underskott och på sikt behöver föreningens ekonomi komma i balans. En höjning av årsavgiften kan därför bli aktuell under året.

Underhåll

Under 2018 förutses inga större underhållsåtgärder.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	534,0	489,0	534,0	523,0
Hyror/kvm hyresrättsyta	255,0	73,0	82,0	74,0
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 399,0	9 420,0	9 442,0	9 632,0
Elkostnad/kvm totalyta	86,0	68,0	61,0	64,0
Värmekostnad/kvm totalyta	108,0	83,0	88,0	88,0
Vattenkostnad/kvm totalyta	18,0	16,0	15,0	16,0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	104,0	113,0	157,0	228,0
Soliditet (%)	78,0	78,0	78,0	78,0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-956,0	-776,0	-1 287,0	-1 363,0
Nettoomsättning (tkr)	4 867,0	4 591,0	4 739,0	4 773,0

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utgående Värde</i>
Inbetalda insatser	202 360 000		202 360 000
Fond för yttre underhåll	1 834 113	648 505	2 482 618
Balanserat resultat	-3 141 306	-1 424 639	-4 565 945
Årets resultat	-776 133	-179 600	-955 733
	200 276 674		199 320 940

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 5 521 677, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Överföring yttre fond	178 830
Balanseras i ny räkning	-5 521 677
Summa	-5 342 847

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 867 262	4 599 075
		<u>4 867 262</u>	<u>4 599 075</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 790 251	-2 382 655
Övriga externa kostnader	4	-165 423	-171 510
Personalkostnader		-111 197	-111 317
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 965 500	-1 965 500
Rörelseresultat		<u>-165 109</u>	<u>-31 907</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 539	119 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-793 163	-863 607
Resultat efter finansiella poster		<u>-955 733</u>	<u>-776 133</u>
Resultat före skatt		<u>-955 733</u>	<u>-776 133</u>
Årets resultat		<u>-955 733</u>	<u>-776 133</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	253 330 001	255 295 501
		<u>253 330 001</u>	<u>255 295 501</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>253 330 001</u>	<u>255 295 501</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		61 674	15 773
Övriga fordringar	8	102	117 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	79 634	-
		<u>141 410</u>	<u>132 813</u>
Kassa och bank		<u>3 158 157</u>	<u>2 086 826</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 299 567</u>	<u>2 219 639</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>256 629 568</u>	<u>257 515 140</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		202 360 000	202 360 000
Yttre underhållsfond		2 482 618	1 834 113
		<u>204 842 618</u>	<u>204 194 113</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 565 945	-3 141 306
Årets resultat		-955 733	-776 133
		<u>-5 521 678</u>	<u>-3 917 439</u>
Summa eget kapital		<u>199 320 940</u>	<u>200 276 674</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	56 025 000	56 155 000
Övriga långfristiga skulder		-	-130 000
		<u>56 025 000</u>	<u>56 025 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		270 737	218 452
Skatteskulder		260 656	199 240
Övriga kortfristiga skulder		98 780	203 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	653 455	591 956
		<u>1 283 628</u>	<u>1 213 466</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>256 629 568</u>	<u>257 515 140</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag K2.

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

Föreningen har tidigare använt sig av förenklingsregler gällande periodiseringar, detta år har föreningen inte använt sig av dessa förenklingsregler vilket innebär bristande jämförbarhet mot tidigare år.

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

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

	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 181 992	2 916 784
Hysesintäkter lokaler	423 540	120 704
Hysesintäkter garage/ p-platser	530 088	848 659
Tv/Internet	228 160	231 840
Elintäkter	414 874	438 626
Överlåtelseavgifter/pantsättning	16 543	34 181
Övriga intäkter	72 065	8 281
Summa	4 867 262	4 599 075

Not 3 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	206 171	240 012
Snöröjning/sandning	53 882	40 303
Besiktningkostnader	102 053	
Övrig fastighetsskötsel	52 239	47 789
Reparationer	238 287	193 226
El	656 077	516 125
Uppvärmning	820 497	632 908
Vatten och avlopp	136 528	125 592
Sophämtning	66 851	64 823
Fastighetsförsäkring	48 336	112 445
Kabel-TV	25 236	64 948
Bredband	211 032	242 759
Fastighetsskatt	158 930	101 725
Övrigt	14 132	
	2 790 251	2 382 655

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Konsultarvoden, Ombildningskonsult och mäklare	1 244	10 739
Extern revision	32 875	335
Administration, ekonomi	114 343	146 692
Stämmokostnader		3 432
Övriga externa kostnader	16 961	10 312
Summa	165 423	171 510

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	1 965 500	1 965 500
Summa	1 965 500	1 965 500

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsräntor	793 106	861 507
Övrigt	57	2 100
Summa	793 163	863 607

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Byggnader</i>		
-Vid årets början	196 550 000	196 550 000
Vid årets slut	196 550 000	196 550 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 454 499	-4 488 999
-Årets avskrivning	-1 965 500	-1 965 500
Vid årets slut	-8 419 999	-6 454 499

Mark	65 200 000	65 200 000
Summa bokfört värde	253 330 001	255 295 501

Not 8 Övriga fordringar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skattekonto	102	117 040
Summa	102	117 040

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	34 526	-
Övriga förutbetalda kostnader	45 108	-
	79 634	-

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta i procent	Konv.datum	Belopp
Swedbank 2759539212	1,31		15000000
Swedbank 2759539220	1,1		12025000
Swedbank 2759539196	1,34		15000000
Swedbank 2759539204	0,381		14000000
			56 025 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet styrelsearvode inkl. sociala avgifter	117 753	116 437
Förutbetalda hyror och avgifter	296 398	361 264
Upplupna räntekostnader	62 496	114 255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 808	-
Upplupet revisionsarvode	16 000	-
	653 455	591 956

Underskrifter

Solna, den

Lennart Brattgård

Eva Lindholm

Linda Pajunen

Henrik Pålsson

Martin Stigsson

Eric Wikman

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan-Ove Brandt