

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden

769614-3143



Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden, 769614-3143 upprättar härmed årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Styrelsen har sitt säte i Solna Kommun.

Föreningen registrerades 2006-04-27. Den ekonomiska planen registrerades 2009-04-08 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-19.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Mobiliseringen 2 i Solna kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2009.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 7 621m² varav 5 961 kvm utgör lägenhetsyta och 1 660 utgör lokalyta (lokal och garage).

Taxeringsvärdet är 163 995 tkr, varav byggnadsvärdet är 105 800 tkr och markvärdet 58 195 tkr.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m2)
Bostäder	84	5 961
Lokaler och förråd	1	1 660
Garage (varav 12 laddplatser & 4 mc)	70	
Parkeringsplatser	41	
	196	7 621

Fastighetsadresser

Fridensborgsvägen 40-56

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår även i två gemensamhetsanläggningar

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

Föreningens centralavtal

- Renew Service AB, Teknisk förvaltning, Fastighetsskötsel och Städ
- Renew Service AB, Ekonomisk förvaltning
- Vattenfall, EL
- Norrenergi, Uppvärmning
- Solna Vatten, Vatten
- Ownit, Bredband/TV
- SUEZ, Sophämtning
- Miljöbelysning, Laddplatser

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

För- och Efternamn	Roll	Omval år
Tina Bergström	Ordförande	2022
Hara Thao	Ledamot	2022
Therese Elmqvist	Ledamot	2023
Raman Devgun	Ledamot	2023
Michael Gunnarsson	Ledamot	2022

Suppleanter

Richard Jalakas
Alireza Nickman
Andreas Rocksjö

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisor

Revisor under året har varit KPMG med Knut Hellborn som huvudansvarig revisor.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2017	2017
Nettoomsättning, tkr	5 025	4 709	5 168	5 063	4 867
Årets resultat, tkr	-672	-976	-751	-812	-956
Fond för yttre underhåll, tkr	3 050	3 019	2 840	2 661	2 483
Fastighetslån kr/kvm (BOA)	8 704	8 872	9 020	9 377	9 399
Räntekänslighet	10	11	10	11	12
Soliditet, %	77	77	77	78	78
Årsavgift bostäder, kr/kvm	534	534	534	534	534
Utrymme för underhåll och återinvesteringar	175	125	161	153	132

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Räntekänslighet

En indikation på hur många procent intäkterna bör höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Utrymme för underhåll och återinvesteringar

Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda,

till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Föreningen hade sin ordinarie föreningsstämma 2021-05-20.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 4 bostadsrätter överlåtits.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 144 stycken medlemmar. Medlem är en person som äger eller är delägare av en lägenhet som föreningen upplåter med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Styrelsen tog beslut att höja alla avgifter till 2022 med 2% för att följa inflationstakten i Sverige

Aktiviteter

De traditionella städdagarna har, p.g.a. pandemin, inte kunna genomföra, men kommer att införas under våren 2022 tillsammans med Brf Luckan igen.

Styrelsemöten

Föreningens styrelse har, utöver konstituerande möte, haft 10 protokollförda styrelsemöten. (ej Juli och December 2021)

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhåll och investeringar:

År	Åtgärd
2021	Bytt ut all el-armatur i trappuppgångar till LED-belysning
2021	Tagit beslut om utökning med 15 ladd platser i garaget, klart Januari 2022
2021	Startat utredning om anledning till läckage i garaget. Ej klart

Historiskt genomfört underhåll och större investeringar:

År	Åtgärd
2020	Komplettering av belysning i innergården
2020	Ommålning av möbler
2020	Förbättringar på lekplats

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat efter skatt på -681 tkr.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2022	Förundersökning påbörjas för möjlighet till solceller på taket.
2024	Takarbeten

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	202 360 000	3 019 108	-7 621 263	-975 974
Vinstdisp. enligt stämmobeslut		31 058	-1 007 032	975 974
Årets resultat				-672 070
Vid årets slut	202 360 000	3 050 166	-8 628 295	-672 070

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-8 628 295
Årets resultat	-672 070
	<u>-9 300 365</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-9 300 365
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-178 830
Balanserat resultat efter disposition	<u>-9 479 195</u>

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 050 166
Årets förändring enligt ovanstående disposition	178 830
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<u>3 228 996</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 025 172	4 708 736
		<u>5 025 172</u>	<u>4 708 736</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 962 743	-2 690 150
Planerat Underhåll	4	-	-125 983
Fastighetsskatt		-182 506	-158 699
Styrelsekostnader	5	-118 630	-119 612
Avskrivningar	6	-2 005 957	-1 975 824
		<u>-5 269 837</u>	<u>-5 070 268</u>
Rörelseresultat		<u>-244 665</u>	<u>-361 532</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 601	1 596
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-429 006	-616 038
		<u>-427 405</u>	<u>-614 442</u>
Årets resultat		<u>-672 070</u>	<u>-975 974</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	8	245 728 645	247 706 557
Installationer	8	112 179	-
		<u>245 840 824</u>	<u>247 706 557</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		119 876	36 883
Övriga fordringar		7 373	23 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>100 003</u>	<u>98 400</u>
Summa kortfristiga fordringar		227 252	159 144
Kassa och bank	10	3 468 443	3 236 163
		<u>3 695 695</u>	<u>3 395 307</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>249 536 519</u>	<u>251 101 864</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet Eget Kapital</i>			
Inbetalda insatser		202 360 000	202 360 000
Yttre underhållsfond		3 050 166	3 019 108
		<u>205 410 166</u>	<u>205 379 108</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 628 295	-7 621 263
Årets resultat		-672 070	-975 974
		<u>-9 300 365</u>	<u>-8 597 237</u>
Summa eget kapital		<u>196 109 801</u>	<u>196 781 871</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	39 450 000	25 530 000
		<u>39 450 000</u>	<u>25 530 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 435 000	27 355 000
Förskott från kunder		4 837	-
Leverantörsskulder		93 986	173 912
Skatteskulder		362 492	297 728
Övriga skulder		124 402	135 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	956 001	828 085
		<u>13 976 718</u>	<u>28 789 993</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>249 536 519</u>	<u>251 101 864</u>

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årstredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BRNAR 2016:10.

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsprinciper.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp vamed de beräknas inflyta.

Principer för periodisering och klassificering av lån har ändrats.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>Startår</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	2009	2109
Installation Laddboxar	Linjär	2019	2044
Installation Armaturer på fasad	Linjär	2021	2025

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Lägsta avsättningen regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de avses att förlängas.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 346 553	3 083 641
Hysesintäkter lokaler	94 296	84 817
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	852 791	787 780
TV/Internet	282 520	244 793
Elintäkter	385 080	439 643
Övriga intäkter	63 932	68 062
	5 025 172	4 708 736

Not 3 Driftskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
El	724 597	648 387
Fjärrvärme	766 713	684 252
Vatten	141 488	120 069
Avfallshanteirng	121 859	100 336
Städning	102 898	-
Kabel TV/Bredband	281 308	239 333
Markskötsel	40 737	43 940
Snöröjning	72 517	37 491
Ekonomisk Förvaltning	99 060	81 601
Fastighetsskötsel & Teknisk adm förvaltning	111 196	203 284
Fastighetsförsäkringar	89 733	51 007
Reperationer	188 370	378 966
Service- & besiktningsavtal Hiss	50 688	-
Service- & besiktningsavtal Garage	10 714	-
Service- & besiktningsavtal Lekplats	3 124	-
Serviceavtal Energioptimering	27 994	-
Övriga avtal	5 034	-
Extern revision	20 000	17 875
Övrigt	104 713	83 609
	2 962 743	2 690 150

Not 4 Planerat Underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Planerat Underhåll av Garage- och parkeringsplatser	-	21 789
Planerat Underhåll av Lekplatser	-	42 083
Planerat Underhåll av Ventilation	-	83 900
	-	147 772

Not 5 Styrelsekostnader

Föreningen har inte haft anställda under verksamhetsåret

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	95 200	96 590
Sociala avgifter	23 430	22 459
Övriga kostnader	-	563
	118 630	119 612

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader	1 965 500	1 965 500
Installationer (Ombyggnader)	40 457	10 324
Summa	2 005 957	1 975 824

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	427 638	614 945
Räntekostnader, övriga	1 368	1 093
Summa	429 006	616 038

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	196 860 292	196 860 292
-Nyanskaffningar	140 224	-
	197 000 516	196 860 292

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-14 353 735	-12 377 911
-Årets avskrivning enligt plan	-2 005 956	-1 977 912
-Justering avskrivning 2019	-	2 088
	-16 359 691	-14 353 735

Mark

65 200 000 65 200 000

Redovisat värde vid årets slut

245 840 825 247 706 557

Taxeringsvärde Byggnader

105 800 000 105 800 000

Taxeringsvärde Mark

58 195 000 58 195 000

163 995 000 163 995 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	38 071	36 433
Kabel TV	16 824	16 859
Bredband	45 108	45 108
	100 003	98 400

Not 10 Kassa och Bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank transaktionskonto	2 933 343	2 702 663
SBAB sparkonto	535 100	533 500
	3 468 443	3 236 163

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2759539196	0,72	2024-11-25	12 640 000	13 000 000
Swedbank	2759539204	0,65	2023-11-24	12 890 000	13 250 000
Swedbank	2759539212	0,99	2025-10-24	15 000 000	15 000 000
Swedbank	2759539220	0,21	Rörligt lån	11 355 000	11 635 000
				51 885 000	52 885 000

Nästa års beräknade amortering -1 080 000

Nästa års låneomsättning -11 355 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 39 450 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till 46 485 000

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	59 550 000	59 550 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	59 550 000	59 550 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	452 615	384 226
Upplupna räntekostnader	40 690	60 141
Upplupen revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupen styrelsearvode inklusive soc.avgifter	125 112	124 323
Upplupen uppvärmning	115 479	86 917
Upplupen el	148 180	64 045
Upplupen avfallshantering	-	3 267
Upplupen gemensamhetskostnader	-	70 888
Upplupen vinterskötsel	9 035	4 278
Upplupna Förvaltningskostnader	34 890	-
	956 001	828 085

Underskrifter

Solna 2022-.....

.....
Stamatina Bergström
Styrelseordförande

.....
Therese Elmqvist

.....
Raman Devgun

.....
Michael Gunnarsson

.....
Hara Thao

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....
KPMG AB

.....
Knut Heilborn
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2022



ÅR 2021 BRF Markan i Järvastaden.pdf

(1256387 byte)

SHA-512: bfb69b00ac58121718bea62eb4e4210beeb4
9efbd54bb0acc1a2a9eee4fc55382d85bb5e854b98c142
e6ddfa7673f10783763f8e88a37b53456aecffcafea4e

Underskrifter

2022-04-26 11:41:04 (CET)



Hara Thao

hara76@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-26 11:38:57 (CET)



Stamatina Bergström

tinamarinella@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-28 10:38:29 (CET)



Vicky Devgun

devgun77@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-26 10:13:47 (CET)



Carl Michael Gunnarsson

cmichaelg@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-26 11:47:32 (CET)



Therese Elmqvist

therese.elmqvist@icloud.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-28 14:57:01 (CET)



Knut Erik Theodor Heilborn

knut.heilborn@kpmg.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



BRF Markan justerad år för signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6eed70ebc2cf083ab9c550307b9afcb3e90510b6f07d3ceb33cbca5826a324b8ff73858050dd0c2f4758c355b5ca1eacd5e7858a0eed68e034ae17114fb785e9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.