

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden

769614-3143



Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden, 769614-3143 upprättar härmed årsredovisning för 2022.

### 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 621m<sup>2</sup> varav 5 961 kvm utgör lägenhetsyta och 1 660 utgör lokalyta (lokal och garage).

Taxeringsvärdet är 201 750 tkr, varav byggnadsvärdet är 180 000 tkr och markvärdet 65 150 tkr. Fastighetens taxeringsvärden baseras på fastighetsdeklaration år 2022. Nästa fastighetsdeklaration sker år 2025.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

<b>Kategori</b>	<b>Antal objekt</b>	<b>Total yta (m2)</b>
Bostäder	84	5 961
Lokaler och förråd	1	1 660
Garage (varav 27 laddplatser & 2 mc)	70	
Parkeringsplatser	41	
	<b>196</b>	<b>7 621</b>

#### 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

### **Leverantör**

Renew Service  
Renew Service  
Renew Service  
Vattenfall  
Norrenergi  
Solna Vatten  
Ownit  
SUEZ  
Miljöbelysning

### **Kategori**

Teknisk Förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Ekonomisk Förvaltning  
EI  
Uppvärmning  
Vatten  
Bredband/TV  
Sophämtning  
Laddplatser

## Organisation

### Ordinarie styrelseledamöter

<b>För- och Efternamn</b>	<b>Roll</b>	<b>Omval år</b>
Tina Bergström	Ordförande	2024
Hara Thao	Ledamot	2024
Therese Elmqvist	Ledamot	2023
Raman Devgun	Ledamot	2023
Michael Gunnarsson	Ledamot	2023
Mahmod Hormozi	Ledamot	2023

### Suppleanter

Richard Jalakas  
Andreas Rocksjö

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

### Revisor

Revisor under året har varit KPMG med Niklas Bromér som huvudansvarig revisor.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning, tkr	5 258	5 025	4 709	5 168	5 063
Årets resultat, tkr	-1 071	-672	-976	-751	-812
Fond för yttre underhåll, tkr	3 229	3 050	3 019	2 840	2 661
Fastighetslån kr/kvm (BOA)	8 296	8 704	8 872	9 020	9 377
Räntekänslighet	9	10	11	10	11
Soliditet, %	79	77	77	77	78
Årsavgift bostäder, kr/kvm	579	534	534	534	534

### 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).



## Väsentliga händelser under året

### Föreningsstämma

Föreningen hade sin ordinarie föreningsstämma 2022-05-19.

### Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 10 bostadsrätter överlåtit.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 141 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 återupptagits under hösten 2022 tillsammans med Brf Luckan.

### Styrelsemöten

Föreningens styrelse har, utöver konstituerande möte, haft 11 protokollförda styrelsemöten. (ej Juli 2022)

### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhåll och investeringar:

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2022	Utökat med 15 laddplatser i garaget
2022	Bytt fläktar på taken och isolering
2022	Storstädat trappuppgångar och balkonger utvändigt
2022	Brandskyddsbesiktning genomförd och ny brandskyddsplan utarbetad
2022	Ny ventilation till utrymmet för däckförvaringen
2022	Tättningsarbeten för att uppfylla brandskyddsreglementet

Historiskt genomfört underhåll och större investeringar:

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2020	Komplettering av belysning i innergården
2020	Ommålning av möbler
2020	Förbättringar på lekplats
2021	Bytt ut all el-armatur i trappuppgångar till LED-belysning
2021	Tagit beslut om ökning med 15 ladd platser i garaget, klart Januari 2022
2021	Startat utredning om anledning till läckage i garaget. Ej klart

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat efter skatt på -883 tkr.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2024	Takarbeten

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	202 360 000	3 050 166	-8 628 295	-672 070
Vinstdisp. enligt stämmobeslut		178 830	-850 900	672 070
Årets resultat				-1 070 500
<b>Vid årets slut</b>	<b>202 360 000</b>	<b>3 228 996</b>	<b>-9 479 195</b>	<b>-1 070 500</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-9 479 195
Årets resultat	-1 070 500
	<hr/>
	-10 549 695

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-10 549 695
lanspråkstagande av underhållsfonden	79 000
Reservering till underhållsfonden	-540 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-11 010 695

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 228 996
Årets förändring enligt ovanstående disposition	178 830
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	3 407 826

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 258 053	5 025 172
		<u>5 258 053</u>	<u>5 025 172</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 469 330	-2 962 743
Planerat Underhåll	4	-79 000	-
Fastighetsskatt		-213 596	-182 506
Styrelsekostnader	5	-128 552	-118 630
Avskrivningar	6	-2 012 825	-2 005 957
		<u>-5 903 303</u>	<u>-5 269 837</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-645 250</u>	<u>-244 665</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		3 576	1 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-428 826	-429 006
		<u>-425 250</u>	<u>-427 405</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 070 500</u>	<u>-672 070</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och Mark	8	243 915 599	245 728 645
Installationer		84 134	112 179
		<u>243 999 733</u>	<u>245 840 824</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 135	119 876
Övriga fordringar		15 624	7 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>100 952</u>	<u>100 003</u>
Summa kortfristiga fordringar		119 711	227 252
Kassa och bank	10	2 233 661	3 468 443
		<u>2 353 372</u>	<u>3 695 695</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>246 353 105</u>	<u>249 536 519</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet Eget Kapital</i>			
Inbetalda insatser		202 360 000	202 360 000
Yttre underhållsfond		3 228 996	3 050 166
		<u>205 588 996</u>	<u>205 410 166</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 479 195	-8 628 295
Årets resultat		-1 070 500	-672 070
		<u>-10 549 695</u>	<u>-9 300 365</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>195 039 301</u>	<u>196 109 801</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	49 450 000	51 885 000
		<u>49 450 000</u>	<u>51 885 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		-	4 837
Leverantörsskulder		310 121	93 986
Skatteskulder		396 102	362 492
Övriga skulder		149 418	124 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 008 163	956 001
		<u>1 863 804</u>	<u>1 541 718</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>246 353 105</u>	<u>249 536 519</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen 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 enligt 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).

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>Startår</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Linjär	2009	2109
Installation Laddboxar	Linjär	2019	2044
Installation Armaturer på fasad	Linjär	2021	2025
Installation Laddboxar	Linjär	2022	2046

### 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 1 519 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 449 235	3 346 553
Hysesintäkter lokaler	105 070	94 296
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	848 303	852 791
TV/Internet	247 150	282 520
Elintäkter	494 162	385 080
Övriga intäkter	114 133	63 932
	<b>5 258 053</b>	<b>5 025 172</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
El	1 092 193	724 597
Fjärrvärme	754 880	766 713
Vatten	132 779	141 488
Avfallshanteirng	124 100	121 859
Städning	168 466	102 898
Kabel TV/Bredband	281 376	281 308
Markskötsel	8 148	40 737
Snöröjning	116 704	72 517
Ekonomisk Förvaltning	102 036	99 060
Fastighetsskötsel & Teknisk adm förvaltning	110 745	111 196
Fastighetsförsäkringar	92 699	89 733
Reperationer	214 443	188 370
Service- & besiktningsavtal Hiss	51 975	50 688
Service- & besiktningsavtal Garage	1 790	10 714
Service- & besiktningsavtal Lekplats	4 065	3 124
Serviceavtal Energioptimering	17 100	27 994
Övriga avtal	5 162	5 034
Extern revision	21 250	20 000
Övrigt	169 419	104 713
	<b>3 469 330</b>	<b>2 962 743</b>

## Not 4 Planerat Underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Bytt fläktar på taken och isolering	68 750	-
Underhåll Övrigt	10 250	-
	<b>79 000</b>	-

## Not 5 Styrelsekostnader

Föreningen har inte haft anställda under verksamhetsåret

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	95 200
Sociala avgifter	30 552	23 430
	<b>127 152</b>	<b>118 630</b>

### Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	1 965 504	1 965 500
Installationer (Ombyggnader)	47 321	40 457
<b>Summa</b>	<b>2 012 825</b>	<b>2 005 957</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	425 115	427 638
Räntekostnader, övriga	3 711	1 368
<b>Summa</b>	<b>428 826</b>	<b>429 006</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	197 000 516	196 860 292
-Nyanskaffningar	171 735	140 224
	197 172 251	197 000 516
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 359 691	-14 353 735
-Årets avskrivning enligt plan	-2 012 825	-2 005 956
	-18 372 516	-16 359 691
<b>Mark</b>	65 200 000	65 200 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>243 999 735</b>	<b>245 840 825</b>
Taxeringsvärde Byggnader	128 000 000	105 800 000
Taxeringsvärde Mark	65 150 000	58 195 000
	<b>193 150 000</b>	<b>163 995 000</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	39 020	38 071
Kabel TV	16 824	16 824
Bredband	45 108	45 108
	<b>100 952</b>	<b>100 003</b>

### Not 10 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank transaktionskonto	1 694 990	2 933 343
SBAB sparkonto	538 671	535 100
	<b>2 233 661</b>	<b>3 468 443</b>



## Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank	2759539196	0,72	2024-11-25	12 280 000	12 640 000
Swedbank	2759539204	0,65	2023-11-24	12 530 000	12 890 000
Swedbank	2759539212	0,99	2025-10-24	14 640 000	15 000 000
Swedbank	2759539220	2,71	Rörligt lån	10 000 000	11 355 000
				<b>49 450 000</b>	<b>51 885 000</b>

Nästa års beräknade amortering -1 080 000

Nästa års låneomsättning -22 530 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 840 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till 45 405 000

### *Fastighetsinteckningar*

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Uttaga pantbrev i fastighet	59 550 000	59 550 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>	<b>59 550 000</b>	<b>59 550 000</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	463 227	452 615
Upplupna räntekostnader	63 325	40 690
Upplupen revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupen styrelsearvode inklusive soc.avgifter	126 952	125 112
Upplupen uppvärmning	119 956	115 479
Upplupen el	176 986	148 180
Upplupen vinterskötsel	10 000	9 035
Upplupna Förvaltningskostnader	-	34 890
Upplupen Övrigt	17 717	-
	<b>1 008 163</b>	<b>956 001</b>

## Underskrifter

Solna 2023-.....

.....  
Stamatina Bergström  
Styrelseordförande

.....  
Therese Elmqvist

.....  
Raman Devgun

.....  
Michael Gunnarsson

.....  
Hara Thao

.....  
Mahmod Hormozi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-.....  
KPMG AB

.....  
Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor

## Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2023



## ÅR 2022 årsredovisning.pdf

(4313118 byte)  
SHA-512: a28f31d7a5dfcdef889d8f9e9b48bfda4bdb5  
100f6d4edd5ad6c9c52da99beed01f7f4d1818cebdb52d  
9316b931ce507068108ae27eaf11f6b0cc50cd196b426

## Underskrifter

2023-04-25 20:30:22 (CET)

**Stamatina Bergström, -**

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

2023-04-25 20:31:08 (CET)

**Therese Elmqvist, -**

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

2023-04-25 20:31:52 (CET)

**Vicky Devgun, -**

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

2023-04-25 20:32:27 (CET)

**Hara Thao, -**

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

2023-04-25 20:32:58 (CET)

**Carl Michael Gunnarsson, -**

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

2023-05-02 11:20:18 (CET)

**Mahmod Hormozi, BRF Markan**

m.hormozi@gmail.com  
+46760288820  
Undertecknat med SMS

2023-05-02 19:41:52 (CET)

**Niklas Bromér, KPMG**

niklas.bromer@kpmg.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2022 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:

16aa7be153237c7047c5d4f407acd23ec1bf21c721640786232e4e6872c6598d61d0ea2c162c32745e6350b65b21c6277097ba8849fb89a73ac3d86dca6d796d



#### 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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.