

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden

769614-3143

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden, 769614-3143 får härmed avge årsredovisning för 2020

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 Ekonomi AB/ Renew Service AB, Ekonomisk förvaltning
- Vattenfall, EL
- Norrenergi, Uppvärmning
- Solan Vatten, Vatten
- Ownit, Bredband/TV
- SUEZ, Sophämtning

LS

K

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

För- och Efternamn	Roll	Omval år
Lennart Brattgård	Ordförande	2021
Tina Bergström	Ledamot	2022
Angelica Burgman	Ledamot (avgått i december)	2021
Raman Devgun	Ledamot	2021
Caroline Ekman	Ledamot	2021
Hara Thao	Ledamot	2022

Suppleanter

Therese Elmqvist	2021
Alireza Nickman	2021

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisor

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 709	5 168	5 063	4 867	4 591
Årets resultat, tkr	-976	-751	-812	-956	-776
Fond för yttre underhåll, tkr	3 019	2 840	2 661	2 483	2 303
Belåning, kr/kvm boyta	8 872	9 020	9 377	9 399	9 420
Räntekänslighet*	11	10	11	12	14
Soliditet, %	77	77	78	78	78
Årsavgift bostäder, kr/kvm	534	534	534	534	489
Utrymme för underhåll och återinvesteringar	125	161	153	132	139

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

**Utrymme underhålls- 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 2020-06-16.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 12 bostadsrätter överlåtits.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 147 stycken medlemmar. Medlem är en person som äger eller är delägare av en lägenhet som föreningen upplåter med bostadsrätt.

Medlemsinformation

För att underlätta för medlemmarnas privata ekonomi i början av pandemin beslöt föreningen att ha en betalningsfri månad i juli.

NB

L

Aktiviteter

De traditionella städdagarna har, p.g.a. pandemin, inte kunna genomföras.

Styrelsemöten

Föreningens styrelse har, utöver konstituerande möte, haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhålls genomförts eller påbörjats i föreningen:

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 -641 tkr.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2021	Inga väsentliga åtgärder planeras

Förändring i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	202 360 000	2 840 278	-6 691 590	-750 843
Vinstdisp. enligt stämmobeslut		178 830	-929 673	750 843
Årets resultat				-975 974
Vid årets slut	202 360 000	3 019 108	-7 621 263	-975 974

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-7 621 263
Årets resultat	-975 974
	-8 597 237

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-8 597 237
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	147 772
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-178 830
Balanserat resultat efter disposition	-8 628 295

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 019 108
Årets förändring enligt ovanstående disposition	31 058
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	3 050 166

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

LB

K

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 708 736	5 167 564
		<u>4 708 736</u>	<u>5 167 564</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 690 150	-3 134 745
Planerat Underhåll	4	-147 772	-29 055
Fastighetsskatt		-136 910	-160 776
Styrelsekostnader	5	-119 612	-115 975
Avskrivningar	6	-1 975 824	-1 980 000
		<u>-5 070 268</u>	<u>-5 420 550</u>
Rörelseresultat		<u>-361 532</u>	<u>-252 986</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 596	3 335
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-616 038	-501 192
		<u>-614 442</u>	<u>-497 857</u>
Årets resultat		<u>-975 974</u>	<u>-750 843</u>

LB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	8	247 706 557	249 682 381
		<u>247 706 557</u>	<u>249 682 381</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		36 883	48 349
Övriga fordringar		23 861	15 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	98 400	45 108
Summa kortfristiga fordringar		<u>159 144</u>	<u>109 024</u>
Kassa och bank	10	3 236 163	3 145 965
		<u>3 395 307</u>	<u>3 254 989</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>251 101 864</u>	<u>252 937 370</u>

LB

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet Eget Kapital</i>			
Inbetalda insatser		202 360 000	202 360 000
Yttre underhållsfond		3 019 108	2 840 278
		<u>205 379 108</u>	<u>205 200 278</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 621 263	-6 691 590
Årets resultat		-975 974	-750 843
		<u>-8 597 237</u>	<u>-7 442 433</u>
Summa eget kapital		<u>196 781 871</u>	<u>197 757 845</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 530 000	53 765 000
		<u>25 530 000</u>	<u>53 765 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	27 355 000	-
Leverantörsskulder		173 912	372 351
Skatteskulder		297 728	265 400
Övriga skulder		135 268	46 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	828 085	730 017
		<u>28 789 993</u>	<u>1 414 525</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>251 101 864</u>	<u>252 937 370</u>

Handwritten signature

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 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).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Startår	Slutår
Byggnader	Linjär	2009	2109
Installationer	Linjär	2019	2044

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 kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

23

h

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 083 641	3 341 074
Hysesintäkter lokaler	84 817	91 110
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	787 780	773 924
TV/Internet	244 793	277 008
Elintäkter	439 643	478 685
Övriga intäkter	68 062	205 763
	4 708 736	5 167 564

Not 3 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
El	648 387	773 083
Fjärrvärme	684 252	645 597
Vatten	120 069	126 766
Avfallshanteirng	100 336	80 986
Kabel TV/Bredband	239 333	281 268
Markskötsel	43 940	-
Snöröjning	37 491	88 333
Ekonomisk Förvaltning	81 601	122 494
Fastighetsskötsel	203 284	214 051
Fastighetsförsäkringar	51 007	118 677
Reparationer	378 966	614 002
Extern revision	17 875	17 500
Övrigt	83 609	51 988
	2 690 150	3 134 745

Not 4 Planerat Underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Planerat Underhåll av Garage- och parkeringsplatser	21 789	-
Planerat Underhåll av Lekplatser	42 083	-
Planerat Underhåll av Ventilation	83 900	-
Planerat Underhåll av Övrigt	-	29 055
	147 772	29 055

Not 5 Styrelsekostnader

Föreningen har inte haft anställda under verksamhetsåret

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	96 590	91 000
Sociala avgifter	22 459	23 448
Övriga kostnader	563	1 527
	119 612	115 975

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	1 965 500	1 968 000
Inventarier, verktyg och installationer	10 324	12 000
Summa	1 975 824	1 980 000

23

K

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	614 945	500 142
Räntekostnader, övriga	1 093	1 050
Summa	616 038	501 192

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	196 860 292	196 860 292
	196 860 292	196 860 292
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 377 911	-10 397 911
-Årets avskrivning enligt plan	-1 977 912	-1 980 000
-Justering avskrivning 2019	2 088	
	-14 353 735	-12 377 911
Mark	65 200 000	65 200 000
Redovisat värde vid årets slut	247 706 557	249 682 381
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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	36 433	-
Kabel TV	16 859	-
Bredband	45 108	45 108
	98 400	45 108

Not 10 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank transaktionskonto	2 702 663	2 614 062
SBAB sparkonto	533 500	531 903
	3 236 163	3 145 965

h3

V

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2759539196	0,72	2024-11-25	13 000 000	13 000 000
Swedbank	2759539204	0,65	2023-11-24	13 250 000	14 000 000
Swedbank	2759539212	1,31	2021-10-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank	2759539220	0,49	Rörligt lån	11 635 000	11 765 000
				52 885 000	53 765 000

Nästa års beräknade amortering	-720 000
Nästa års låneomsättning	-26 635 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **25 530 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 49 285 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	384 226	397 875
Upplupna räntekostnader	60 141	-
Upplupen revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupen styrelsearvode inklusive soc.avgifter	124 323	119 500
Upplupen uppvärmning	86 917	-
Upplupen el	64 045	-
Upplupen avfallshantering	3 267	-
Upplupen gemensamhetskostnader	70 888	-
Upplupen vinterskötsel	4 278	-
Övrigt	-	182 642
	828 085	730 017

ls

8

Underskrifter

Solna 2021-04-01...



Lennart Brattgård
Styrelseordförande



Raman Devgun



Hara Thao



Tina Bergström

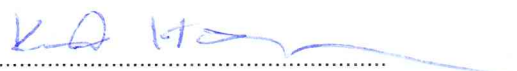


Carolina Ekman



Therese Elmqvist (suppleant)
Ersätter Angelica Burgman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-01-07.....
KPMG AB



Knut Heilborn
Auktoriserad revisor