

Årsredovisning för

# Brf Markan

769624-3737

Räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	7
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Markan, 769624-3737, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-02-06 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2012-02-23, föreningens stadgar registrerades 2012-02-23. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2014-09-22. Ekonomisk plan registrerades 2014-09-09. Nytt registreringsbevis utfärdades 2015-09-15.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade del av fastigheten Botkyrka Riksten 9:2 2014-02-24, fastighetsbildningen är pågående, bostadsrättsföreningen är ägare av fastigheten Botkyrka Markan 2. Fastigheten består av 4 byggnader med 64 bostadslägenheter, utvändiga biluppställningsplatser finns på tomtmark och kvartersgata. Total BOA 3656 m<sup>2</sup>. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2014-02-20. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2016-11-01. Av bostadsrättsföreningens 64 bostadslägenheter var 64 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

##### Gemensamhetsanläggning/Servitut

Fastigheten belastas inte av några servitut och kommer inte att ingå i någon gemensamhetsanläggning.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2015-01-01 - 2015-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2015-01-01 - 2015-12-07
Christer Bentzer	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-07
Christer Bourner	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-07
Kjell Augustsson	Suppleant	2015-01-01 - 2015-12-07
Göran Svanström	Suppleant	2015-01-01 - 2015-12-07
Johan Berglin	Ordförande	2015-12-07 - 2015-12-31
Peter Karlsson	Ledamot	2015-12-07 - 2015-12-31
Mikael Eriksson	Ledamot	2015-12-07 - 2015-12-31
Mårten Ferneborg Eriksson	Ledamot	2015-12-07 - 2015-12-31
Erdal Akin	Ledamot	2015-12-07 - 2015-12-31
Jeanette Leppämäki	Suppleant	2015-12-07 - 2015-12-31
Anton Sagrén	Suppleant	2015-12-07 - 2015-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2015 haft 7 protokollförda styrelsemöten varav 2 var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2015-05-25. Extra föreningsstämma avseende ny styrelse hölls 2015-12-07.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

*MJO*

### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Föreningen har tecknat avtal med Peab Bostad AB för 2016 fram till 2017.

### Årsavgifter

Årsavgiften för 2016 kommer att lämnas oförändrad.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 80 medlemmar. Under året har 8 bostadslägenheter överlåtits, 9 medlemmar har utträtt och 12 medlemmar har beviljats medlemskap.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 så har vi i styrelsen jobbat med att sätta oss in i befintliga avtal samt gå igenom de områden där avtalen behöver ses över av någon anledning. Vi har skrivit ett nytt avtal med snöröjning och sagt upp 2 avtal med Veterankraft för trädgårds och fastighetsskötsel som vi ansåg vara för dyrt i nuläget. (Att notera är att en stor del av tiden rapporterat på fastighetsskötsel har varit tid för att hålla ordning i grovsoprummet.) Vi ska nu se över vårt behov av trädgård och fastighetsskötsel samt teckna nya avtal för det med lämplig leverantör.

Under 2016 kommer vi att se över en eventuell balkonginglasning, ta in offerter och se över intresset hos dem boende. Vi har i början på året även skrivit ett avtal med ett parkeringsbolag som kommer att bevaka våra parkeringsplatser. I samband med det kommer vi i även att se över om vi kan sänka våra hyror för parkeringsplatserna. Eltaxan är också en sak vi kommer att se över och eventuellt sänka på sikt.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	2 776 683	-	-	-
Balansomslutning	139 169 405	191 138 458	1 515 488	-
Resultat efter finansiella poster	181 912	-	-	-
Soliditet, %	67	41	-	-

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	181 912
Att disponera	<b>181 912</b>
Avsättning till yttre underhållsfond	110 000
Balans i ny räkning	71 912
Att disponera i ny räkning	<b>181 912</b>

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2015-01-31.

*MSD*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 776 683	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 776 683</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 056 917	-
Personalkostnader	3	-44 500	-
Avskrivningar	4	-839 285	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 940 702</b>	<b>-</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>835 981</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-654 069	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-654 069</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>181 912</b>	<b>-</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>181 912</b>	<b>-</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>181 912</b>	<b>-</b>

rest

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	137 030 715	137 870 000
Summa materiella anläggningstillgångar		137 030 715	137 870 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		137 030 715	137 870 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	5	813 262	16 816 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	29 329	28 937
Summa kortfristiga fordringar		842 591	16 845 915
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 296 099	36 422 543
Summa kassa och bank		1 296 099	36 422 543
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 138 690	53 268 458
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		139 169 405	191 138 458

240



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 378 400	74 066 100
Upplåtelseavgifter		5 118 400	4 283 600
Summa bundet eget kapital		92 496 800	78 349 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		181 912	-
Summa fritt eget kapital		181 912	-
<b>Summa eget kapital</b>		92 678 712	78 349 700
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	45 091 410	-
Summa långfristiga skulder		45 091 410	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	226 872	92 958 621
Leverantörsskulder		64 824	5 527 891
Övriga skulder	9	-	14 097 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 107 587	205 146
Summa kortfristiga skulder		1 399 283	112 788 758
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		139 169 405	191 138 458

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	45 375 000	45 375 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 375 000</b>	<b>45 375 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga
----------------------------	------	------

KJO

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

450

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	2 329 087	-
Debiterad el	216 118	-
P-plats	224 577	-
Pantsättningsavgift	1 335	-
Överlåtelseavgift	5 565	-
Öresavrundning	1	-
<b>Summa</b>	<b>2 776 683</b>	<b>-</b>

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-01-31.

### Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetskötsel	187 640	-
Städning	39 375	-
Hiss	26 188	-
Reparationer	12 000	-
El	211 203	-
Värme	259 036	-
Vatten och avlopp	33 847	-
Sophämtning	97 985	-
Fastighetsförsäkring	19 507	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	65 019	-
Vinterunderhåll	26 278	-
Revisionsarvode	16 615	-
Ekonomisk förvaltning	56 834	-
Lokalhyra	625	-
Kostnad möte/stämma	590	-
Bankkostnader	3 276	-
Övriga kostnader	899	-
<b>Summa</b>	<b>1 056 917</b>	<b>-</b>

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-01-31.

### Not 3 Personalkostnader

#### Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden boende styrelse	44 500	-
<b>Summa</b>	<b>44 500</b>	<b>-</b>

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2015 års arvode inkl. moms uppgår till 66 247 kr, föregående års arvode var 59 641 kr.

1480



## Uppllysningar till balansräkning

### Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	137 870 000	-
-Nyanskaffningar	-	137 870 000
	137 870 000	137 870 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-839 285	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>137 030 715</b>	<b>137 870 000</b>
Varav byggnader	109 030 715	109 870 000
Varav mark	28 000 000	28 000 000
<b>Summa</b>	<b>137 030 715</b>	<b>137 870 000</b>

### Fastighetsbeteckning Botkyrka Riksten 9:2, Botkyrka Markan 2

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 47 000 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	38 000 000	-
Taxeringsvärde mark	9 000 000	-
<b>Summa</b>	<b>47 000 000</b>	<b>-</b>

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 137 870 000 kr.

### Not 5 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Medlemsfordringar	557 142	14 596 140
Fordran Peab Bostad AB	234 888	2 220 838
Fordran Folksam sakförsäkring	21 232	-
<b>Summa</b>	<b>813 262</b>	<b>16 816 978</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	17 693	17 742
Securitas	10 516	9 945
Bostadsrätterna medlem 2016	1 120	-
Bankavgift	-	1 250
<b>Summa</b>	<b>29 329</b>	<b>28 937</b>

### Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	74 066 100	4 283 600	-	-	-
Disposition enl. stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	13 312 300	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	834 800	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	181 912
<b>Summa</b>	<b>87 378 400</b>	<b>5 118 400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>181 912</b>

1810

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken 805 588 558		Byggnadskreditiv	-	61 697 829
Handelsbanken 844 934 038		Byggnadskreditiv	-	31 260 792
Handelsbanken 102911	1,150	Rörlig	15 106 094	
Handelsbanken 102912	1,105	17-07-30	15 106 094	
Handelsbanken 102913	1,660	20-07-30	15 106 094	
<b>Summa</b>			<b>45 318 282</b>	<b>92 958 621</b>
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	226 872	907 488	-	1 134 360
Skulder till kreditinstitut	-	-	44 183 922	44 183 922
<b>Summa</b>	<b>226 872</b>	<b>907 488</b>	<b>44 183 922</b>	<b>45 318 282</b>

### Not 9 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till medlemmar	-	14 097 100
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>14 097 100</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Motkonto medlemsfordran	706 521	-
Förutbetalda årsavgifter	-	190 261
Fastighetsskötsel	13 868	
Städning	3 750	-
Revisionsarvode	18 125	14 238
Upplupen ränta	60 319	-
El	40 239	-
Fjärrvärme	29 917	-
Sophämtning	1 717	-
Arvoden	44 500	-
Beräknad fastighetsskatt 2014	188 000	-
Bankavgift	631	647
<b>Summa</b>	<b>1 107 587</b>	<b>205 146</b>

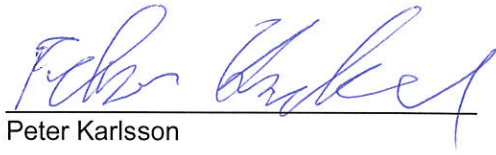
rest

## Underskrifter

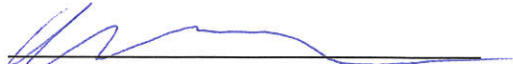
Botkyrka 2016 -01-11



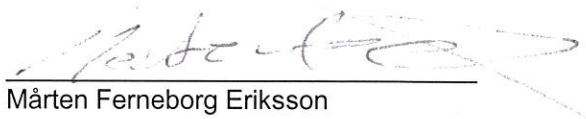
Johan Berglin



Peter Karlsson



Mikael Eriksson

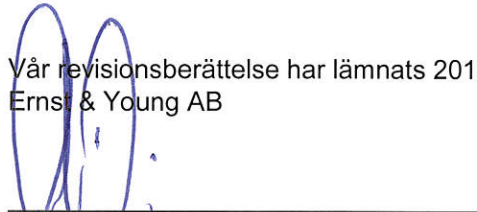


Mårten Ferneborg Eriksson



Erdal Akin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 -01-21  
Ernst & Young AB



Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Markan, org.nr 769624-3737

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Markan för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Markan för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 / 4 2016

Ernst & Young AB

Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor