

Årsredovisning 2025

Brf Markan

769624-3737



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Markan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Botkyrka Markan 2.	2012	Botkyrka kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 3 656 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 656 kvm.

Lägenhetsfördelning:

40 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Anton Marhold	Ordförande
Johan Bergdahl	Ledamot
Jonny Nilsson	Ledamot
Magnus Domeij	Ledamot
Nahren Azez	Ledamot
Behzad Mehrnoosh	Suppleant
Kajsa Morén	Suppleant

Valberedning

Bert Olofsson och Marie Johannesson

Firmateckning

Johan Bergdahl och Anton Marhold

Revisorer

Gustaf Westerlund Auktoriserad revisor Folkesson Råd & Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2065.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2026** ● Förbättring av träd, buskar, häckar & rabatter
OVK
Takbesiktning
Lekplatsbesiktning
Målning ytskikt trapphus
Reparation ytterdörrar
Reparation stolpbelysning
Förbättring gräsytor

Avtal med leverantörer

Årsservice av värmepump	ETK Service AB
Besiktning hiss	Kiwa Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Vattenfall Kundservice AB
Fastighetsförsäkring	Folksam Önsesidig Sakförsäkring Företag
Hiss	Kone Aktiebolag
IMD-mätning	Eliasson och Lagerström System AB
Parkeringsövervakning	QSG Bevakning AB
Rådgivning för bostadsrättsförening	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Revisor	Folkesson Råd & Revision AB
Snöröjning med maskin/traktor	Villastaden Entreprenad AB
Sophämtning	SRV Återvinning AB
Städning	Veteranpoolen AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel, snöskottning	Veterankraft AB
Tv-abonnemang	Telia Sverige AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Botkyrka kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi, vilket har resulterat i att ingen höjning kommer att göras av avgiften 2026. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Föreningen har inlett ett samarbete med övervakningsbolaget QSG Bevakning AB. Bolaget kommer att utföra parkeringsövervakning på föreningens gator och utfärda böter vid eventuell olovlig parkering.

Övriga uppgifter

Inför de kommande laddinfrastruktur kraven från EU, planerar styrelsen inför installation utav laddstolpar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 949 664	3 750 709	3 250 956	3 115 215
Resultat efter fin. poster	-213 068	-426 694	-297 807	-479 013
Soliditet (%)	70	69	69	69
Yttre fond	1 039 062	929 062	819 062	770 000
Taxeringsvärde	82 600 000	85 200 000	85 200 000	85 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	987	938	828	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	91,4	89,4	89,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 591	10 728	10 865	11 001
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 591	10 728	10 865	11 001
Sparande / kvm totalyta, kr	213	134	169	119
Elkostnad / kvm totalyta, kr	126	122	118	188
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	90	87	93	87
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	37	34	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	257	246	245	308
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	3,40	2,09	1,40
Räntekänslighet (%)	10,73	11,44	13,12	14,35

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 306 334 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditets påverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 702 tkr vilket är 213 tkr bättre än föregående år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	87 378 400	-	-	87 378 400
Upplåtelseavgifter	5 118 400	-	-	5 118 400
Fond, yttre underhåll	929 062	-	110 000	1 039 062
Balanserat resultat	-2 049 610	-426 694	-110 000	-2 586 304
Årets resultat	-426 694	426 694	-213 068	-213 068
Eget kapital	90 949 558	0	-213 068	90 736 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 586 304
Årets resultat	-213 068
Totalt	-2 799 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-76 500
Balanseras i ny räkning	-2 832 873
	-2 799 373

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 949 664	3 750 709
Övriga rörelseintäkter	3	-4	-4
Summa rörelseintäkter		3 949 660	3 750 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 886 331	-1 695 647
Övriga externa kostnader	9	-182 509	-174 771
Personalkostnader	10	-77 275	-73 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-915 216	-915 216
Summa rörelsekostnader		-3 061 331	-2 859 221
RÖRELSERESULTAT		888 329	891 484
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 346	22 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 102 743	-1 340 382
Summa finansiella poster		-1 101 397	-1 318 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-213 068	-426 694
ÅRETS RESULTAT		-213 068	-426 694

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	127 876 720	128 791 936
Summa materiella anläggningstillgångar		127 876 720	128 791 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 876 720	128 791 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 942	20 954
Övriga fordringar	13	12 675	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	160 145	110 817
Summa kortfristiga fordringar		208 762	131 782
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 169 081	2 125 295
Summa kassa och bank		2 169 081	2 125 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 377 843	2 257 077
SUMMA TILLGÅNGAR		130 254 563	131 049 013

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 496 800	92 496 800
Fond för yttre underhåll		1 039 062	929 062
Summa bundet eget kapital		93 535 862	93 425 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 586 304	-2 049 610
Årets resultat		-213 068	-426 694
Summa fritt eget kapital		-2 799 373	-2 476 304
SUMMA EGET KAPITAL		90 736 489	90 949 558
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 632 316	13 738 430
Summa långfristiga skulder		24 632 316	13 738 430
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 088 694	25 482 580
Leverantörsskulder		100 235	143 770
Övriga kortfristiga skulder		826	988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	696 003	733 687
Summa kortfristiga skulder		14 885 758	26 361 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 254 563	131 049 013

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	888 329	891 484
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	915 216	915 216
	1 803 545	1 806 700
Erhållen ränta	1 346	22 204
Erlagd ränta	-1 079 000	-1 414 091
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	725 891	414 813
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 980	-15 844
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-105 124	134 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	543 787	533 155
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	43 787	33 155
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 125 295	2 092 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 169 081	2 125 295

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Markan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 230 741	3 155 057
Hysesintäkter, p-platser	315 775	305 287
Debiterade kostnader el och internet	378 526	274 318
Övriga intäkter	24 622	16 047
Summa	3 949 664	3 750 709

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-4
Summa	-4	-4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	71 123	51 177
Städning	57 630	52 512
Besiktning och service	40 032	40 745
Trädgårdsarbete	57 371	36 158
Snöskottning	103 321	107 472
Summa	329 477	288 064

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Löpande reparationer	139 832	182 157
Summa	139 832	182 157

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	76 500	0
Summa	76 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	462 228	445 275
Uppvärmning	327 276	317 228
Vatten	150 651	135 849
Sophämtning	191 717	175 743
Summa	1 131 872	1 074 095

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 026	39 020
Kabel-TV	161 624	112 311
Summa	208 650	151 331

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 154	8 504
Revisionsarvoden	24 000	27 750
Övriga förvaltningskostnader	81 338	67 876
Ekonomisk förvaltning	73 017	70 641
Summa	182 509	174 771

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 801	57 300
Sociala avgifter	18 474	16 287
Summa	77 275	73 587

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 102 683	1 340 382
Övriga räntekostnader	60	0
Summa	1 102 743	1 340 382

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 870 000	137 870 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 870 000	137 870 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 078 064	-8 162 848
Årets avskrivning	-915 216	-915 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 993 280	-9 078 064
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 876 720	128 791 936
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	17 200 000
Summa	82 600 000	85 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11	11
Skattefordringar	12 664	0
Summa	12 675	11

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 395	6 560
Fastighetsskötsel	0	2 639
Försäkringspremier	40 693	39 021
Kabel-TV	39 944	41 211
Förvaltning	22 113	21 386
Summa	160 145	110 817

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,56 %	13 738 430	13 888 166
Stadshypotek AB	2028-10-30	2,68 %	12 824 854	13 000 478
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,61 %	12 157 726	12 332 366
Summa			38 721 010	39 221 010
Varav kortfristig del			14 088 694	25 482 580

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 221 010 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 455	125 050
Städning	4 925	5 905
El	53 827	61 121
Utgiftsräntor	171 388	147 645
Löner	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 475	18 004
Förutbetalda avgifter/hyror	303 133	295 662
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	696 003	733 687

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

45 375 000

2024-12-31

45 375 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Botkyrka kommun

Anton Marhold
Ordförande

Johan Bergdahl
Ledamot

Jonny Nilsson
Ledamot

Magnus Domeij
Ledamot

Nahren Azez
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Folkesson Råd & Revision AB
Gustaf Westerlund
Auktoriserad revisor