

# Årsredovisning

2017

Bostadsrättsförening Markan

Org nr 769624-3737

Styrelsen för Bostadsrättsförening Markan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-09-22.

Föreningens fastighet, Botkyrka Markan 2 bebyggdes 2014 av Peab Bostad AB och är belägen i Botkyrka kommun.

På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 64 lägenheter.

Dessutom finns 61 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

40	st 2 rum och kök	
24	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 3 656 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 2014.

Fastigheten kommer att beskattas med hel avgift fr om år 2029.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-11 bestått av:

Ordinarie	Johan Berglin	Ordf.
	Mikael Eriksson	
	Janette Leppämäki	
	Mattias Lindgren Sundqvist	

Suppleanter	Karin Andersson
	Daniel Axtelius

Fram till föreningsstämman var Mårten Ferneborg Eriksson, Erdal Akin och Anton Sagrén ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma där styrelsen fick i uppdrag att välja revisor:

Ordinarie                      Linda Sandler                                      Folkesson Råd & Revision AB

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av ISS Facility Services AB.  
Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del i Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Driftia Förvaltning AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Servicebesök utförs under garantitiden som löper t om 2019.  
Energideklaration kommer att genomföras 2018 i enlighet med gällande regler (intervall vart 10:e år).  
OVK besiktning har skett 2014/2015 (intervall var 6:e år då fastigheten har FX-ventilation).

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 84 403 kronor.

Vi har anpassat våra stadgar med anledning av lagändringar.

Vi har under året bytt revisor till Folkesson Råd och Revision AB. Vi har även ingått avtal med Eliasson & Lagerström System som sköter avläsning av elsystem. Vi även sett över och förnyat de avtal som behövs.

PEAB genomförde under mars månad 2-årsbesiktning av lägenheterna och allmänna utrymmen inomhus och utomhus. Vid besiktningen var någon från styrelsen närvarande. De flesta åtgärderna har gjorts under året.

Föreningen har anmält till Bolagsverket att vi inte har någon huvudman.


Föreningen har gjort en större amortering samt ökat den löpande amorteringen. Två av de lån föreningen har hos Handelsbanken har genom gått villkorsändringar.

Skyltning, genomfart förbjuden, för att minska obehörig trafik på föreningens del av Kanslivägen har satts upp.

Brytbleck monterades på alla förrådsdörrar då vi hade inbrott i en av förrådsdörrarna.

Skyltar att det är förbjudet att rasta hundar på gården sattes upp då det hade förekommit att ägarna inte plockade upp efter hunden som har gett gott resultat.

Föreningen hade på hösten sin första städdag där medlemmarna var med och städade gården och allmänna utrymmen. I december hade vi julgranständning med kaffe, glögg och pepparkakor.

Under året har ISS som var vår ekonomiska förvaltare sålt sin avdelning till Riksbyggen, som tog över befintligt avtal. 

### Medlemsinformation

Under perioden har 9 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 80 medlemmar, avgående 8 och tillkommande 9, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 81 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 968	3 025	2 777	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-32	30	182	0
Soliditet (%)	67	67	67	41
Kassalikviditet (%)	174	243	153	47
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	110	110	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	220	110	0	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	695	695	695	0
Lån kronor per kvm yta	11 993	12 334	12 396	25 426

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	87 378 400	5 118 400	110 000	71 912	30 373
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			110 000	-110 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				30 373	-30 373
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-32 019
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>87 378 400</b>	<b>5 118 400</b>	<b>220 000</b>	<b>-7 715</b>	<b>-32 019</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 715
årets förlust	-32 019
	<b>-39 734</b>
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	110 000
i ny räkning överföres	-149 734
	<b>-39 734</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 967 952	3 024 934
Övriga rörelseintäkter		103 114	19 895
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 071 066</b>	<b>3 044 829</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 306 004	-1 258 767
Övriga externa kostnader	5	-143 640	-179 023
Personalkostnader	6	-84 754	-58 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-915 583	-915 583
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 449 981</b>	<b>-2 411 654</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>621 085</b>	<b>633 175</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-653 235	-602 807
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-653 104</b>	<b>-602 802</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 019</b>	<b>30 373</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-32 019</b>	<b>30 373</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 019</b>	<b>30 373</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	135 199 549	136 115 132
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 199 549</b>	<b>136 115 132</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>135 199 549</b>	<b>136 115 132</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	22 728
Övriga fordringar	8	92 612	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 636	36 741
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>136 248</b>	<b>59 474</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 000 439	2 418 057
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 000 439</b>	<b>2 418 057</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 136 687</b>	<b>2 477 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 336 236</b>	<b>138 592 663</b>

Q

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 496 800	92 496 800
Yttre reparationsfond		220 000	110 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 716 800</b>	<b>92 606 800</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 715	71 912
Årets resultat		-32 019	30 373
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-39 734</b>	<b>102 285</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>92 677 066</b>	<b>92 709 085</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	43 446 010	44 864 538
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 446 010</b>	<b>44 864 538</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	400 000	226 872
Leverantörsskulder		48 332	75 072
Skatteskulder		0	188 000
Övriga skulder		188 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	576 828	529 096
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 213 160</b>	<b>1 019 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 336 236</b>	<b>138 592 663</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre bolag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder. *y*

### Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	278 250	303 945
Årsavgifter bostäder	2 540 928	2 540 920
Hysesbortfall ./.	-6 061	0
Debiterade avgifter	154 835	180 069
Övriga ersättningar och intäkter	2 525	1 499
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 340	18 396
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	84 249	0
	<b>3 071 066</b>	<b>3 044 829</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	84 403	17 352
	<b>84 403</b>	<b>17 352</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	110 955	172 885
Besiktning / Serviceavtal	8 092	23 822
Bevakning	19 630	18 120
Yttre skötsel / Snöröjning	146 098	78 176
Fastighetsel	366 183	338 296
Uppvärmning	280 820	281 243
Vatten	81 002	128 650
Sophämtning	103 342	109 000
Fastighetsförsäkring	21 410	21 231
Självrisk/reparation försäkringskadorna	8 606	0
Kabel-TV / Internet	75 463	69 991
	<b>1 221 601</b>	<b>1 241 414</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	38 769	3 388
Revisionsarvode	13 000	18 125
Förvaltningsarvode	61 254	96 000
Övriga externa tjänster/kostnader	16 725	2 415
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 892	59 095
	<b>143 640</b>	<b>179 023</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	45 300	44 300
Löner övriga	8 600	0
Sociala avgifter	30 854	13 981
	<b>84 754</b>	<b>58 281</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	109 870 000	109 870 000
Ingående anskaffningsvärden mark	28 000 000	28 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 870 000</b>	<b>137 870 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 754 868	-839 285
Årets avskrivningar	-915 583	-915 583
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 670 451</b>	<b>-1 754 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 199 549</b>	<b>136 115 132</b>
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	5	5
Andra kortfristiga fordringar	92 607	0
	<b>92 612</b>	<b>5</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 636	36 741
	<b>43 636</b>	<b>36 741</b>

g

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken	1,72	2022-07-30	14 936 318	15 030 470
Handelsbanken	1,65	2020-07-30	14 954 846	15 030 470
Handelsbanken	1,59	2021-10-30	13 954 846	15 030 470
			<b>43 846 010</b>	<b>45 091 410</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-400 000	-226 872

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 846 010 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	45 375 000	45 375 000
	<b>45 375 000</b>	<b>45 375 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 800	44 300
Upplupna sociala avgifter	14 076	0
Upplupna räntekostnader	70 323	60 018
Förskottsbetalda hyror och avgifter	219 854	209 522
Upplupna avtalskostnader	5 000	0
Upplupna uppvärmningskostnader	35 132	31 617
Upplupna elavgifter	58 126	63 357
Upplupna reparationer och underhåll	13 523	0
Beräknat arvode för revision	13 000	18 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 994	102 157
	<b>576 828</b>	<b>529 096</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Styrelsen har inget speciellt att rapportera.

Botkyrka 2018-04-11



Johan Berglin



Mikael Eriksson



Janette Leppämäki



Mattias Lindgren Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-24



Linda Sandler  
Auktoriserad revisor