

# Årsredovisning 2023

## Brf Markan

769624-3737



**Simpleko**

Signed document (PxHq2x)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Markan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

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

## 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-02-23.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

### 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 fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Botkyrka Markan 2.	2012	Botkyrka Kommun

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 3 656 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

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

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Maksymilian Probulski	Ordförande
Ferhat Can	Styrelseledamot
Filip Björkqvist	Styrelseledamot
Nicolai Sebastian Frengen	Styrelseledamot
Jonny Nilsson	Suppleant
Karin Elisabet Andersson	Suppleant
Mikael Jorma Lodehall	Suppleant
Veronika Jansson	Suppleant

### Valberedning

Marie Johannesson, Bert Olofsson

#### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter

#### Revisorer

Linda Sandler    Revisor    Folkesson Råd & Revision AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Lekplatsbesiktning  
Underhållsservice hissar  
Besiktning hissar  
Föryngring av buskar  
Underhållsservice rökluckor  
Underhållsservice värmepump
- 2022** ● Lekplatsbesiktning  
Underhållsservice hissar  
Stamspolning  
Underhållsservice rökluckor
- 2021** ● Underhållsservice hissar  
Besiktning hissar  
Fastsättning takplåt på hus 4
- 2020** ● Lekplatsbesiktning  
Underhållsservice hissar  
OVK
- 2019** ● Radonmätning  
Trädfällning på innergård
- 2018** ● Energideklaration

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Lekplatsbesiktning  
Underhållsservice hissar  
Underhållsservice rökluckor  
Underhållsservice värmepump

#### Avtal med leverantörer

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
Revisor	Folkesson Råd & Revision AB
Rådgivning för bostadsrättsförening	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Sophämtning	SRV Återvinning AB
Städning	Veteranpoolen AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel, snöskottning	Veterankraft AB
Tv-abonnemang	Telia Sverige AB
Vatten	Botkyrka kommun
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Snöröjning med maskin/traktor	Villastaden Entreprenad AB
Årsservice av värmepump	ETK Service AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen omförhandlade två av tre lån som löpte ut under året. Lånen bands på nytt hos Handelsbanken med en bindningstid på ett resp, två år med en räntesats på 4,89 resp 4,53 procent.

Föreningen har öppnat två nya räntebärande konton hos Handelsbanken där medel som avsatts för underhåll placerats.

Årsavgifterna höjdes med 15 % från och med 2024-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6,00%.

##### Förändringar i avtal

Föreningen omförhandlade avtalet med Veteranpoolen angående trappstädning från och med 2024-01-01. Avtalet ändrades på så vis att nuvarande trappstädning varannan vecka ändras till var fjärde vecka.

##### Övriga uppgifter

Under våren och hösten genomfördes två städdagar i föreningen och under dessa dagar utfördes diverse trädgårdsarbeten och städning av gården. Städdagarna avslutades med fika.

Veterankraft förnygrade träd och buskar enligt underhållsplan, genom att beskära träd och klippte ur rhododendron.

Föreningens bygglov över balkonginglasning upphörde den 4 oktober 2023. Föreningen har inte ansökt om ett nytt bygglov då kostnaden inte står i proportion till antalet inglasningar i föreningen. Om boende önskar göra inglasning får denne söka egen ansökan om bygglov hos Botkyrka kommun.

Trådlösa lampkontakter. De boende med trasiga lampkontakter har av företaget Glacell fått dessa utbytta (inom garantin via Peab) .

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 250 956	3 115 215	3 089 359	2 987 900
Resultat efter fin. poster	-297 807	-479 013	-163 910	-122 171
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	819 062	770 000	660 000	550 000
Taxeringsvärde	85 200 000	85 200 000	61 800 000	61 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	828	767	771	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	89,2	85,2	90,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 865	11 001	11 138	11 384
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 865	11 001	11 138	11 384
Sparande per kvm totalyta, kr	169	119	205	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	118	188	124	93
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	87	94	70
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	33	32	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	308	250	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,09	1,40	1,41	1,59
Räntekänslighet (%)	13,12	14,35	14,45	15,36

**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 279 962 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.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 617 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen den 1/1 2024 höjt avgifterna med 15%

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	87 378 400	-	-	87 378 400
Upplåtelseavgifter	5 118 400	-	-	5 118 400
Fond, yttre underhåll	770 000	-	49 062	819 062
Balanserat resultat	-1 113 728	-479 013	-49 062	-1 641 803
Årets resultat	-479 013	479 013	-297 807	-297 807
<b>Eget kapital</b>	<b>91 674 059</b>	<b>0</b>	<b>-297 807</b>	<b>91 376 252</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 641 803
Årets resultat	-297 807
<b>Totalt</b>	<b>-1 939 610</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 000
Balanseras i ny räkning	-2 049 610
	<b>-1 939 610</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 250 956	3 140 305
Övriga rörelseintäkter	3	134 206	3 190
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 385 162</b>	<b>3 143 495</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 674 870	-1 898 611
Övriga externa kostnader	8	-189 814	-177 420
Personalkostnader	9	-66 928	-61 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-915 216	-915 216
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 846 827</b>	<b>-3 053 083</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>538 335</b>	<b>90 412</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 076	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-837 218	-569 424
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-836 142</b>	<b>-569 424</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-297 807</b>	<b>-479 013</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-297 807</b>	<b>-479 013</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	129 707 152	130 622 368
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 707 152</b>	<b>130 622 368</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>129 707 152</b>	<b>130 622 368</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		33 475	22 157
Övriga fordringar	12	11	97 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 452	97 041
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 938</b>	<b>217 153</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 092 140	1 871 884
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 092 140</b>	<b>1 871 884</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 208 078</b>	<b>2 089 037</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 915 230</b>	<b>132 711 405</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		92 496 800	92 496 800
Fond för yttre underhåll		819 062	770 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>93 315 862</b>	<b>93 266 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 641 803	-1 113 728
Årets resultat		-297 807	-479 013
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 939 610</b>	<b>-1 592 741</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>91 376 252</b>	<b>91 674 059</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	25 332 844	13 176 102
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 332 844</b>	<b>13 176 102</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 388 166	27 044 908
Leverantörsskulder		112 295	122 800
Övriga kortfristiga skulder		2 416	3 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	703 257	689 827
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 206 134</b>	<b>27 861 244</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 915 230</b>	<b>132 711 405</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	538 335	90 412
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	915 216	915 216
	<b>1 453 551</b>	<b>1 005 628</b>
Erhållen ränta	1 076	0
Erlagd ränta	-738 881	-481 243
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>715 746</b>	<b>524 385</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	101 215	-48 690
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-96 705	113 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>720 256</b>	<b>589 479</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>220 256</b>	<b>89 479</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 871 884</b>	<b>1 782 406</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 092 140</b>	<b>1 871 884</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Markan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	2 747 328	2 591 808
Hysesintäkter, p-platser	300 400	275 250
Debiterade kostnader	182 012	248 157
Övriga intäkter	21 216	25 090
<b>Summa</b>	<b>3 250 956</b>	<b>3 140 305</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	-2	3 190
Försäkringsersättning	9 970	0
Bidrag för elstöd	124 238	0
<b>Summa</b>	<b>134 206</b>	<b>3 190</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	79 071	85 685
Städning	87 026	84 613
Besiktning och service	43 523	38 521
Trädgårdsarbete	68 313	78 287
Snöskottning	60 038	76 931
<b>Summa</b>	<b>337 971</b>	<b>364 037</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande reparationer	172 808	165 702
<b>Summa</b>	<b>172 808</b>	<b>165 702</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	430 485	686 209
Uppvärmning	340 617	318 259
Vatten	125 492	122 274
Sophämtning	164 061	139 506
<b>Summa</b>	<b>1 060 655</b>	<b>1 266 248</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	33 388	32 575
Kabel-TV	70 048	70 048
<b>Summa</b>	<b>103 436</b>	<b>102 623</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	11 827	18 670
Juridiska kostnader	6 250	0
Revisionsarvoden	18 219	18 562
Ekonomisk förvaltning	67 707	66 857
Övriga förvaltningskostnader	85 811	73 332
<b>Summa</b>	<b>189 814</b>	<b>177 420</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	51 799	48 300
Sociala avgifter	15 129	13 537
<b>Summa</b>	<b>66 928</b>	<b>61 837</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	837 218	568 304
Övriga räntekostnader	0	1 120
<b>Summa</b>	<b>837 218</b>	<b>569 424</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	137 870 000	137 870 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>137 870 000</b>	<b>137 870 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 247 632	-6 332 416
Årets avskrivning	-915 216	-915 216
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 162 848</b>	<b>-7 247 632</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>129 707 152</b>	<b>130 622 368</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
<b>Summa</b>	<b>85 200 000</b>	<b>85 200 000</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11	5
Övriga fordringar	0	97 950
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>97 955</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 854	8 960
Fastighetskötsel	5 335	23 133
Försäkringspremier	31 216	27 144
Kabel-TV	17 512	17 512
Förvaltning	20 535	20 292
<b>Summa</b>	<b>82 452</b>	<b>97 041</b>



NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-10-30	4,89 %	14 037 902	14 187 638
Stadshypotek AB	2025-07-30	1,14 %	13 176 102	13 351 726
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,53 %	12 507 006	12 681 646
<b>Summa</b>			<b>39 721 010</b>	<b>40 221 010</b>
Varav kortfristig del			14 388 166	27 044 908

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 221 010 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 869
Städning	0	9 025
El	59 988	146 271
Uppvärmning	46 548	49 118
Utgiftsräntor	221 354	123 017
Löner	52 500	48 300
Renhållning	0	24 826
Sociala avgifter	16 496	15 176
Förutbetalda avgifter/hyror	288 371	251 819
Beräknat revisionsarvode	18 000	17 406
<b>Summa</b>	<b>703 257</b>	<b>689 827</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 375 000	45 375 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Maksymilian Probulski  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ferhat Can  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Filip Björkqvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nicolai Sebastian Frengen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Folkesson Råd & Revision AB  
Linda Sandler  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 6634d43542505909738db825

**Finalized at:** 2024-05-06 08:55:32 CEST

**Title:** Brf Markan ÅR 2023.pdf

**Digest:** PxHq2xFeVJSk7QUpbJvIc6kFn1p2SM8gb5HGu7/Uvao=

**Initiated by:** linda.sandler@folkessonab.se (*linda.sandler@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

**Signees:**

- Ferhat Can signed at 2024-05-05 17:21:06 CEST with Swedish BankID (**19890310-XXXX**)
- Nicolai Sebastian Frengen signed at 2024-05-04 19:32:29 CEST with Swedish BankID (**19930811-XXXX**)
- Filip Nils Erik Björkqvist signed at 2024-05-04 19:08:51 CEST with Swedish BankID (**19981010-XXXX**)
- Maksymilian Probulski signed at 2024-05-04 15:21:09 CEST with Swedish BankID (**19900405-XXXX**)
- Linda Margareta Sandler signed at 2024-05-06 08:55:21 CEST with Swedish BankID (**19750410-XXXX**)

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Brf Markan

Org.nr. 769624-3737

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Markan för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### ***Styrelsens ansvar***

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### ***Revisorns ansvar***

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Markan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorers ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Linda Sandler  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 6634d43542505909738db825

**Finalized at:** 2024-05-06 08:55:27 CEST

**Title:** BRF Markan RB 2023.pdf

**Digest:** maIDPZWIA7WY9WtV/kSJzVAtgpi5yIuqAH4kHzy7hbA=

**Initiated by:** linda.sandler@folkessonab.se (*linda.sandler@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

**Signees:**

- Linda Margareta Sandler signed at 2024-05-06 08:55:21 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)