

Årsredovisning
för
Brf Marknadstorget

769623-9651

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Marknadstorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhet och ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare. Nuvarande stadgar registrerades per 2017-09-18 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-18. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagens (1999:1229) definition.

Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. Kommunal avgift för år 1-15 efter fastställt värdeår (2013) utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Föreningens säte: Stockholms län, Täby kommun.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Täby Hunden 3.

Fastigheten består av 41 lägenheter, total bostadsarea 3 368 kvm.

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 2 rok, 20 st 3 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen har 37 garageplatser.

Fastigheten är försäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret där också ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggfelsförsäkring är tecknad i Gar-Bo Försäkring AB.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår med 38/116-delar i gemensamhetsanläggningen Hunden GA:1 där 2 st från Brf Marknadstorget sitter i styrelsen. Övriga andelar ägs av Brf Downtown och Brf Täby Torg.

Gemensamhetsanläggningen består av garageplatser och innergård.

Förändring bostadsrätter under verksamhetsåret

6 överlåtelser har skett under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	60 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	8 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	57 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

Höjda räntor och energipriser har under räkenskapsåret ej väsentligt påverkat bostadsrättsföreningens utveckling, ställning och resultat.

Föreningen använder sig av ekonomiska rapporteringar som redovisar fastighetens underhållsbehov och löpande frågor. Dessa uppdateras löpande. I nuläget finns ingen aktuell underhållsplan.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4 protokollförda sammanträden utöver ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsesammanträde som hölls 2023-05-23. Under 2023 har underhållsarbeten utförts på fastigheten i form av byte av pump-, styr- och reglerutrustning.

Under 2023 har ingen amortering på lånen skett. Föreningens lån per 2023-12-31 är 25 992 500 kr vilket motsvarar 7 717 kr/kvm.

I samband med omläggning av ett lån 2024-02-21 kommer 1 Mkr amorteras av. Föreningens lån kommer efter amorteringen vara totalt 24 992 500 kr och lån per kvadratmeter 7 421 kr.

Reservation till föreningens underhållsfond har skett i enlighet med gällande stadgar.

Inga löner eller ersättningar har utbetalats till Styrelsen under 2023.

Styrelse och revisorer

Styrelsen hade följande sammansättning t.o.m. 2023-05-23:

Leif Jönsson	ledamot, ordförande
Kjell Bergman	ledamot
Lars G Täuber	ledamot
Eva Karlsson	ledamot
Gordon Talamo	ledamot

Suppleant har varit Carina Plantin Öberg.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 2023-05-23:

Leif Jönsson	ledamot, ordförande
Kjell Bergman	ledamot
Lars G Täuber	ledamot
Eva Karlsson	ledamot
Gordon Talamo	ledamot

Suppleant har varit Carina Plantin Öberg.

Auktoriserad revisor Brita Schumacher t.o.m. 2023-05-23

Revisorssuppleant Jörgen Schumacher t.o.m. 2023-05-23

Ny revisor som kommer att revidera 2023 års räkenskaper är:

William Lindström, Borevision i Sverige AB som ordinarie revisor och
Joakim Häll, Borevision i Sverige AB som ställföreträdande revisor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 856	2 770	2 698	2 715
Resultat exkl. avskrivningar	887	897	1 007	1 261
Resultat efter finansiella poster	-274	-264	-153	100
Soliditet (%)	83,6	83,7	82,9	82,2
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 717	7 717	8 161	8 604
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta(kr)	715	687	674	668
Årsavgifts andel av intäkter (%)	82	83	84	83
Sparande/kvm (kr)	281	266	299	374
Räntekänslighet (%)	11	11	12	13
Energikostnad/kvm (kr)	214	237	198	146

Nettoomsättning (tkr)

Definition:

I nettoomsättningen räknas årsavgifter, pant- och överlåtelseavgifter, administrativ avgift för andrahandsuthyrning, avgifter för el, vatten och värme samt uthyrning av parkeringsplatser och ett antal ladd-stolpar.

Soliditet %

Definition:

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen. Visar hur stor andel av föreningens totala tillgångar som finansierats med hjälp av eget kapital.

Lån/kvm (Skuldsättning)

Definition:

Totalt räntebärande skulder (lån) per kvm bostadsrättsyta.

Årsavgifter/kvm

Definition:

(Medlemsavgifter + uttagna avgifter för el och vatten) per kvm bostadsrättsyta.

Sparande/kvm

Definition:

(Årets resultat - väsentliga intäkter ej normal verksamhet + väsentliga kostnader ej normal verksamhet + summan av avskrivningar) per kvm bostadsrättsyta.

Räntekänslighet %

Definition:

Räntebärande skulder (lån) dividerat med årsavgifterna (definition se ovan). Visar hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med 1 procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad/kvm

Definition:

(Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten) per kvm bostadsrättsyta.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen gör en förlust för 2023 på 274 tkr men tack vare att den ekonomiska statusen är god är bedömningen att framtida ekonomiska åtaganden kan finansieras utan problem. Detta motiveras med ett bra kassaflöde och ett tillfredställande sparande/kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 130 000	704 750	-2 084 866	-263 882	135 486 002
Disposition av föregående års resultat:			-263 882	263 882	0
Avsättning till yttre underhållsfond		135 470	-135 470	0	0
Årets resultat				-274 104	-274 104
Belopp vid årets utgång	137 130 000	840 220	-2 484 218	-274 104	135 211 898

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-2 484 218
Årets förlust	-274 104
Reservering för yttre underhållsfond	-154 528
Ansamlad förlust	-2 912 850
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 912 850
	-2 912 850

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 855 634	2 769 956
Övriga rörelseintäkter		89 988	0
Summa rörelseintäkter		2 945 622	2 769 956
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 854 822	-1 640 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 160 652	-1 160 652
Summa rörelsekostnader		-3 015 474	-2 801 646
Rörelseresultat		-69 852	-31 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 213	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 465	-232 201
Summa finansiella poster		-204 252	-232 192
Resultat efter finansiella poster		-274 104	-263 882
Resultat före skatt		-274 104	-263 882
Årets resultat		-274 104	-263 882

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	159 690 903	160 851 555
Summa materiella anläggningstillgångar		159 690 903	160 851 555
Summa anläggningstillgångar		159 690 903	160 851 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		113 924	93 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 421	39 807
Summa kortfristiga fordringar		160 345	133 688
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 861 156	959 571
Summa kassa och bank		1 861 156	959 571
Summa omsättningstillgångar		2 021 501	1 093 259
SUMMA TILLGÅNGAR		161 712 404	161 944 814

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 130 000	137 130 000
Fond för yttre underhåll		840 220	704 750
Summa bundet eget kapital		137 970 220	137 834 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 484 218	-2 084 866
Årets resultat		-274 104	-263 882
Summa fritt eget kapital		-2 758 322	-2 348 748
Summa eget kapital		135 211 898	135 486 002
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	18 992 500	25 992 500
Övriga skulder		23 500	19 500
Summa långfristiga skulder		19 016 000	26 012 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 000 000	0
Leverantörsskulder		192 310	153 360
Skatteskulder		23 984	21 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 212	272 006
Summa kortfristiga skulder		7 484 506	446 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 712 404	161 944 814

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-274 104	-263 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 160 652	1 160 652
Betald skatt		2 538	2 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		889 086	899 308
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-29 502	-36 902
Förändring av kortfristiga fordringar		2 845	1 215
Förändring av leverantörsskulder		38 950	-33 707
Förändring av kortfristiga skulder		-3 794	-64 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten		897 585	765 103
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 000	-1 493 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 000	-1 493 500
Årets kassaflöde		901 585	-728 397
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		959 571	1 687 968
Likvida medel vid årets slut		1 861 156	959 571

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt lagändringar, allmänna råd och kommentarer (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningen

	2023	2022
Nettoomsättnings fördelning		
Medlemsavgifter	2 092 048	2 092 039
Hyra p-platser	407 000	426 500
Laddstolpe Elbil	39 600	30 000
Elförbrukning	273 972	177 173
Vattenförbrukning	42 373	43 319
Öresutjämning	7	2
Övr ersättningar o intäkter	634	923
	2 855 634	2 769 956

I föreningens Årsavgift ingår: Medlemsavgifter, fakturerad elförbrukning och fakturerad vattenförbrukning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetskostnad entreprenad	40 047	63 379
Trappstädning	68 638	71 335
Serviceavtal	306 341	42 095
Hiss	43 074	75 642
Reparation inspektion hissar	0	2 611
	458 100	255 062
Bundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	360 184	528 021
Värme	281 186	188 645
Vatten och avlopp	79 727	81 985
Fastighetsskatt	11 992	11 992
Sophämtning	61 185	90 050
Källsortering grovsopor	31 248	25 091
	825 522	925 784
Övriga driftskostnader		
Försäkring	49 066	46 008
Kabel-TV, internet	112 248	103 452
Hyra laddstationer	0	24 600
	161 314	174 060
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode	17 250	17 375
Förvaltningsarvode	52 206	36 662
Redovisningstjänster	20 000	15 000
Administration	43 200	18 354
Samfällighetskostnader	275 172	196 552
Bankkostnader	2 058	2 145
	409 886	286 088

I årets serviceavtal ingår byte av pump-, styr- och reglerutrustning vilket kostade ca 178 000 kr.

I årets samfällighetskostnader ingår hyra av laddstationer. Detta redovisades föregående år separat och avsåg då 6 månader till en kostnad av 24 600 kr

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	139 278 000	139 278 000
Ingående anskaffningsvärden mark	31 722 000	31 722 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 000 000	171 000 000
Ingående avskrivningar	-10 148 445	-8 987 793
Årets avskrivningar	-1 160 652	-1 160 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 309 097	-10 148 445
Utgående redovisat värde	159 690 903	160 851 555
Taxeringsvärden byggnader	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	119 000 000	119 000 000

Not 5 Långfristiga skulder

Kreditinstitut/lån	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Nordea 3975 82 50728	1,000%	2024-02-21		
Nordea 3978 89 55657	0,900%	2025-02-19		
Nordea 3978 89 58184	0,800%	2025-02-19		
Nordea 3979 82 65246	0,750%	2026-02-18		
			2023-12-31	2022-12-31
Nordea 3978 89 55657			-6 000 000	-6 000 000
Nordea 3979 82 65246			-7 000 000	-7 000 000
Nordea 3978 89 58184			-5 992 500	-5 992 500
Nordea 3978 87 59831			0	-7 000 000
Depositioner avseende garageplatser			-23 500	-19 500
			-19 016 000	-26 012 000

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Under året har inga amorteringar på lånen skett.

Ett lån á 7 000 000 kronor har klassificerats som kortfristig skuld då slutförfallodag är 2024-02-21. I samband med omläggning av lånet 2024-02-21 kommer 1 000 000 kronor amorteras av.

Not 6 Skulder som avser flera poster

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Företagets banklån om 25 992 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Nordea 3978 89 55657	-6 000 000	-6 000 000
Nordea 3979 82 65246	-7 000 000	-7 000 000
Nordea 3978 89 58184	-5 992 500	-5 992 500
Nordea 3975 82 50728	0	-7 000 000
	-18 992 500	-25 992 500
Kortfristiga skulder		
Nordea 3975 82 50728	-7 000 000	0
	-7 000 000	0

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsens bedömning är att fortsatt höga räntor och energipriser ej väsentligt kommer påverka bostadsrättsföreningens utveckling, ställning och resultat.

Ett av föreningens lån har slutförfalldatum 2024-02-21 och kommer att läggas om till ett nytt lån. I samband med omläggning av lånet kommer 1 000 000 kr amorteras av. Föreningens lån efter amorteringen 2024-02-21 kommer att vara totalt 24 992 500 kr och lån per kvadratmeter 7 421 kr.

Stamspolning kommer att ske i maj 2024 och budgeteras till 100 000 kr.

Styrelsen kommer att besluta om en avgiftshöjning om 5% från och med 2024-07-01.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 970 000	33 970 000
	33 970 000	33 970 000

Täby / 2024

Leif Jönsson
Ordförande/ledamot

Kjell Bergman
Ledamot

Lars Gustafsson Täuber
Ledamot

Eva Karlsson
Ledamot

Gordon Talamo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats / 2024

William Lindström
Bolagsrevisor Borevision AB

Årsredovisning
för
Brf Marknadstorget
769623-9651
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Marknadstorget intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2024-06-10. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Täby / 2024

Leif Jönsson

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LEIF JÖNSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 90e8022e882223[...]0fcb41bc895d4

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-06-05 08:36:45 UTC



Eva Christina Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: c67aba55952d4d[...]6edd47e9e2f67

IP: 78.66.xxx.xxx

2024-06-05 09:25:15 UTC



Kjell Olov Albin Bergman

Styrelseledamot

Serienummer: 2ed57566f425d8[...]4e2887b2ae0be

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-05 11:04:45 UTC



Gordon Olov Talamo

Styrelseledamot

Serienummer: 7c1b36f26d525d[...]f4a0434dfbcea

IP: 79.142.xxx.xxx

2024-06-05 11:18:21 UTC



LARS GUSTAFSSON TÄUBER

Styrelseledamot

Serienummer: 8088e571b529dd[...]45738fc5b40e5

IP: 78.77.xxx.xxx

2024-06-05 11:31:04 UTC



WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-06-05 13:05:57 UTC



Penneo dokumentnyckel: 0ZEX2-8V2W2-HPLBL-EF25I-EFTY-5HEQJ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>