

Årsredovisning
för
Brf Marknadstorget

769623-9651

Räkenskapsåret

2021

BS
Red
KCB

Styrelsen för Brf Marknadstorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 bostadsrättshavare. Nuvarande stadgar registrerades per 2017-09-18 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-18. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag.

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 3368 m²

Föreningen har 37 garageplatser

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

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	59 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	59 st

BS
EC
KZ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2021

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 protokollförda sammanträden. Med anledning av pågående pandemi genomfördes ordinarie föreningsstämma genom ett särskilt poströstförfarande den 26 maj 2021. Totalt poströstade 16 lägenheter. Samtliga 16 lägenheter röstade 100% ja på alla punkter enligt utskickad dagordning.

Under 2021 genomförde föreningen en amortering på 1 492 500 kr. Efter detta har föreningen lån på 27 485 000 kr.

Inga löner eller ersättningar har utbetalats till Styrelsen under 2021.

Spridningen av corona-viruset har under räkenskapsåret ej väsentligt påverkat bostadsrättsföreningens utveckling, ställning och resultat.

Styrelse och revisorer

Styrelsen hade följande sammansättning t.o.m. 2021-05-26:

Leif Jönsson	ledamot, ordförande
Kjell Bergman	ledamot
Lars G Täuber	ledamot
Eva Karlsson	ledamot
Anne Hägvall	ledamot

Suppleanter har varit Gordon Talamo och Carina Öberg.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 2021-05-26:

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

Suppleant har varit Carina Öberg.

Auktoriserad revisor Brita Schumacher
Revisorssuppleant Jörgen Schumacher

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 698	2 715	2 664	2 635
Resultat exkl. avskrivningar	1 007	1 261	1 247	1 052
Resultat efter finansiella poster	-153	100	86	-109
Soliditet (%)	82,9	82,2	81,5	81,0
Lån/kvm bostadsrättsyta(kr)	8 161	8 604	9 047	9 344
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta(kr)	621	621	621	621

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

BS
KCB
KCB

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 130 000	481 873	-1 808 579	99 991	135 903 285
Disposition av föregående års resultat:			99 991	-99 991	0
Avsättning till yttre underhållsfond		104 115	-104 115		0
Årets resultat				-153 401	-153 401
Belopp vid årets utgång	137 130 000	585 988	-1 812 703	-153 401	135 749 884

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-1 812 703
Årets förlust	-153 401
Reservering för yttre underhållsfond	-118 762
Ansamlad förlust	-2 084 866

behandlas så att i ny räkning överföres	-2 084 866
	-2 084 866

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

BS
EC
KS
JD

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 697 871	2 714 563
Summa rörelseintäkter		2 697 871	2 714 563
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 400 512	-1 137 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 160 652	-1 160 652
Summa rörelsekostnader		-2 561 164	-2 298 439
Rörelseresultat		136 707	416 124
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 108	-316 133
Summa finansiella poster		-290 108	-316 133
Resultat efter finansiella poster		-153 401	99 991
Resultat före skatt		-153 401	99 991
Årets resultat		-153 401	99 991

BS
EC
KS
JA

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	162 012 207	163 172 859
Summa materiella anläggningstillgångar		162 012 207	163 172 859
Summa anläggningstillgångar		162 012 207	163 172 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		57 027	60 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 974	43 638
Summa kortfristiga fordringar		98 001	104 026
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 687 968	1 962 833
Summa kassa och bank		1 687 968	1 962 833
Summa omsättningstillgångar		1 785 969	2 066 859
SUMMA TILLGÅNGAR		163 798 176	165 239 718

BS
EK
KCB
W

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 130 000	137 130 000
Fond för yttre underhåll		585 988	481 873
Summa bundet eget kapital		137 715 988	137 611 873
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 812 704	-1 808 580
Årets resultat		-153 401	99 991
Summa fritt eget kapital		-1 966 105	-1 708 589
Summa eget kapital		135 749 883	135 903 284
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
Övriga skulder	7	18 992 500	20 485 000
Summa långfristiga skulder		19 013 000	20 504 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 492 500	8 492 500
Leverantörsskulder		187 067	60 626
Skatteskulder		18 908	18 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		336 818	259 900
Summa kortfristiga skulder		9 035 293	8 831 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 798 176	165 239 718

BS
ec
VB

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.

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

	2021	2020
Nettoomsättnings fördelning		
Medlemsavgifter	2 092 039	2 092 056
Hyra p-platser	427 440	462 600
Elförbrukning	132 780	118 409
Vattenförbrukning	45 228	40 756
Öresutjämning	11	4
Övr ersättningar o intäkter	373	738
	2 697 871	2 714 563

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetskostnad entreprenad	45 492	54 791
Trappstädning	72 545	63 182
Serviceavtal	26 362	35 839
Hiss	32 270	28 851
Protektia Brandskydd	7 500	10 744
Reparation inspektion hissar	6 557	0
OVK besiktning	59 310	0
	250 036	193 407

BS

EC
KCB

Bundna kostnader och uppvärmning

Fastighetsel	384 647	299 691
Värme	194 262	106 837
Vatten och avlopp	88 781	83 777
Fastighetsskatt	9 454	10 041
Sophämtning	63 606	51 354
Källsortering grovsopor	25 344	25 584
	766 094	577 284

Övriga driftskostnader

Försäkring	44 150	43 342
Kabel-TV, internet	103 348	103 432
	147 498	146 774

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Övr fastighetskost avdragilla	0	5 125
Revisionsarvode	17 625	17 125
Förvaltningsarvode	36 767	37 185
Redovisningstjänster	18 750	11 250
Administration	23 369	9 499
Samfällighetskostnader	137 588	137 588
Bankkostnader	2 785	2 550
	236 884	220 322

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-7 827 141	-6 666 489
Årets avskrivningar	-1 160 652	-1 160 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 987 793	-7 827 141
Utgående redovisat värde	162 012 207	163 172 859
Taxeringsvärden byggnader	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	95 000 000	95 000 000

BS
KB
ec
A

Not 6 Långfristiga skulder

Kreditinstitut/lån	Räntesats	Villkorsändringsdag
Nordea 3978 87 59831	1,550%	2022-02-16
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

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea 3978 89 55657	-6 000 000	-6 000 000
Nordea 3979 82 65246	-7 000 000	0
Nordea 3978 89 58184	-5 992 500	-5 992 500
Nordea 3978 87 59831	0	-8 492 500
Depositioner avseende garageplats	-20 500	-19 500
	-19 013 000	-20 504 500

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Lån 3978 87 59831 har klassificerats som kortfristig skuld då slutförfalldatum är 2022-02-16.

Not 7 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 27 485 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Nordea 3978 89 55657	-6 000 000	-6 000 000
Nordea 3979 82 65246	-7 000 000	0
Nordea 3978 89 58184	-5 992 500	-5 992 500
Nordea 3978 87 59831	0	-8 492 500
	-18 992 500	-20 485 000
Kortfristiga skulder		
Nordea 3978 88 26687	0	-8 492 500
Nordea 3978 87 59831	-8 492 500	0
	-8 492 500	-8 492 500

BS
LB
ec
J

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Varken kriget i Ukraina eller spridningen av coronaviruset har efter balansdagen hitentills ej haft en väsentlig påverkan på Bostadsrättsföreningens verksamhet.

Ett lån har efter räkenskapsårets slut omsatts och flyttats hos Nordea. I samband med detta gjordes en amortering på 1 492 500 kr. Det nya lånet på 7 000 000 kr togs till en bunden ränta på 1,000% och har slutförfallodag 2024-02-21. Efter detta har föreningen lån på totalt 25 992 500 kr. Föreningens lån per kvadratmeter är efter nämnda amortering 7 717 kr/m².

Inga större underhållsarbeten är planerade under 2022. Avgifterna kommer att vara oförändrade under 2022.

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	33 970 000	33 970 000
	33 970 000	33 970 000

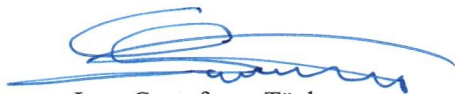
Täby 2 / 5 2022



Leif Jönsson
Ordförande/ledamot



Kjell Bergman
Ledamot



Lars Gustafsson Täuber
Ledamot



Eva Karlsson
Ledamot



Gordon Talamo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 11 / 5 2022



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Marknadstorget
Org.nr. 769623-9651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marknadstorget för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

BS

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Marknadstorget för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund den 11 maj 2022

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor