

Årsredovisning
för
Brf Marknadstorget

769623-9651

Räkenskapsåret

2019

BS
HT
KLB
AK AH

Styrelsen för Brf Marknadstorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. 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. Byggeförsäkring är tecknad i Gar-Bo Försäkring AB

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår med 19/58-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	64 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	61 st

BS
LT
KS AH
JC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2019

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019.

Inga löner eller ersättningar har utbetalats till Styrelsen under 2019.

Styrelse och revisorer

Styrelsen hade följande sammansättning tom 2019-05-21:

Leif Jönsson	ledamot, ordförande
Kjell Bergman	ledamot
Eva Karsson	ledamot
Lars G Täuber	ledamot

Suppleanter har varit Anette Aronsson och Anne Hägvall.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 2019-05-21:

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

Suppleanter har varit Sten Karlsson och Carina Öberg.

Auktoriserad revisor Brita Schumacher

Revisorssuppleant Jörgen Schumacher, auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 664	2 635	2 634	2 763
Resultat exkl. avskrivningar	1 247	1 052	862	821
Resultat efter finansiella poster	86	-109	-299	-340
Soliditet (%)	81,5	81,0	79,8	79,9
Lån/kvm bostadsrättsyta(kr)	9 047	9 344	10 086	10 086
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta(kr)	621	621	621	621

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 130 000	223 773	-1 527 685	-109 072	135 717 016
Disposition av föregående års resultat:			-109 072	109 072	0
Avsättning till yttre underhållsfond		80 017	-80 017	0	0
Årets resultat				86 278	86 278
Belopp vid årets utgång	137 130 000	303 790	-1 716 774	86 278	135 803 294

BS
LT
KCB AH

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-1 716 774
Årets vinst	86 278
Reservering för yttre underhållsfond	-178 083
Ansamlad förlust	-1 808 579
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 808 579
	-1 808 579

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

BS

LT
KS AH

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 663 876	2 634 732
Summa rörelseintäkter		2 663 876	2 634 732
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 100 114	-1 042 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 160 652	-1 160 652
Summa rörelsekostnader		-2 260 766	-2 203 442
Rörelseresultat		403 110	431 290
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 832	-540 362
Summa finansiella poster		-316 832	-540 362
Resultat efter finansiella poster		86 278	-109 072
Resultat före skatt		86 278	-109 072
Årets resultat		86 278	-109 072

BS

LT
KES AH

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	164 333 511	165 494 163
Summa materiella anläggningstillgångar		164 333 511	165 494 163
Summa anläggningstillgångar		164 333 511	165 494 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		60 058	58 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 198	36 059
Summa kortfristiga fordringar		103 256	94 623
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 272 008	1 959 459
Summa kassa och bank		2 272 008	1 959 459
Summa omsättningstillgångar		2 375 264	2 054 082
SUMMA TILLGÅNGAR		166 708 775	167 548 245

BS
LT
KS AH

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

137 130 000

137 130 000

Fond för yttre underhåll

303 790

223 773

Summa bundet eget kapital

137 433 790

137 353 773

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 716 774

-1 527 685

Årets resultat

86 278

-109 072

Summa fritt eget kapital

-1 630 496

-1 636 757

Summa eget kapital

135 803 294

135 717 016

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6

28 977 500

30 470 000

Övriga skulder

18 500

0

Summa långfristiga skulder

28 996 000

30 470 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

1 492 500

1 000 000

Leverantörsskulder

107 089

82 877

Skatteskulder

17 734

17 734

Övriga skulder

0

16 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

292 158

244 618

Summa kortfristiga skulder

1 909 481

1 361 229

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

166 708 775

167 548 245

BS
ec LT AH
KS

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

	2019	2018
Nettoomsättnings fördelning		
Årsavgifter	-2 092 052	-2 092 056
Hyra p-platser	-395 415	-371 950
Elförbrukning	-131 234	-127 945
Vattenförbrukning	-45 175	-42 779
	-2 663 876	-2 634 730

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetskostnad entreprenad	43 878	29 225
Trappstädning	60 539	62 700
Serviceavtal	19 790	21 353
Hiss	32 281	7 672
	156 488	120 950

BS
LT AH
KB

Bundna kostnader och uppvärmning

Fastighetsel	294 510	228 500
Värme	134 384	187 576
Sophämtning	44 197	39 377
Källsortering grovsopor	23 089	24 060
Vatten och avlopp	77 329	70 060
Fastighetsskatt	8 867	8 867
	582 376	558 440

Övriga driftskostnader

Försäkring	40 941	39 459
Kabel-TV, internet	103 392	103 392
	144 333	142 851

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Övr fastighetskost avdragilla	5 965	0
Förbrukningsmaterial	0	707
Revisionsarvode	16 875	25 625
Förvaltningsarvode	36 005	33 925
Redovisningstjänster	10 000	0
Administration	8 688	19 398
Samfällighetskostnader	137 588	137 588
Bankkostnader	1 796	3 306
	216 917	220 549

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-5 505 837	-4 345 185
Årets avskrivningar	-1 160 652	-1 160 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 666 489	-5 505 837
Utgående redovisat värde	164 333 511	165 494 163
Taxeringsvärden byggnader	66 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	21 000 000
	95 000 000	74 000 000

BS
LT AH
dls
K

Not 5 Långfristiga skulder

Kreditinstitut/lån	Räntesats	Villkorsändringsdag
Nordea 3978 87 59831	1,550%	2022-02-16
Nordea 3978 88 26687	1,000%	2021-02-25
Nordea 3978 88 90776	0,633%	2020-02-25
Nordea 3978 88 94461	0,599%	2020-02-17

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB 24 57188 2	0	7 492 500
Nordea 3978 88 19133	0	5 992 500
Nordea 3978 87 59831	6 000 000	8 492 500
Nordea 3978 88 26687	8 492 500	8 492 500
Nordea 3978 88 90776	5 992 500	0
Nordea 3978 88 94461	8 492 500	0
Depositioner avseende garageplats	18 500	0
	28 996 000	30 470 000

Depositioner avseende garageplats har i år omklassificerats från kortfristig till långfristig skuld.

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 30 470 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-28 977 500	-30 470 000
	-28 977 500	-30 470 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-1 492 500	-1 000 000
	-1 492 500	-1 000 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Två lån har efter räkenskapsårets slut omsatts och flyttats hos Nordea. I samband med detta gjordes en amortering på 1 492 500 kr. Efter detta har föreningen lån på totalt 28,98 miljoner kr. Föreningens lån per kvadratmeter är efter nämnda amortering 8 604 kr/m².


Inga större underhållsarbeten är planerade under 2020. Avgifterna kommer att vara oförändrade under 2020.

BS
LT AH
lc kb

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	33 970 000	33 970 000
	33 970 000	33 970 000

Täby 15 / 4 2020



Leif Jönsson
Ordförande



Kjell Bergman



Lars Gustafsson Täuber



Eva Karlsson



Anne Hägvall

Min revisionsberättelse har lämnats 25 / 4 2020



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 2019.

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 2019 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, förfälskning, 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.

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 2019 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 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 betryggande 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 25 april 2020



Brita Schumacher

Auktoriserad revisor