

Årsredovisning
för
Brf Marknadstorget
769623-9651

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Marknadstorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 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 38 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 överlåtelse har skett under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	57 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	9 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	56 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024

Höga 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. Under 2025 har en långsiktig underhållsplan upprättats som sträcker sig till 2075.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 protokollförda sammanträden utöver ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsesammanträde. Under 2024 har stamspolning skett i fastigheten.

Under 2024 har amortering på lånen skett med 1 Mkr. Föreningens lån per 2024-12-31 är 24 992 500 kr vilket motsvarar 7 421 kr/kvm.

I samband med omläggning av lån 2025-02-19 kommer 500 000 kr amorteras av. Föreningens lån kommer efter amorteringen vara 24 492 500 kr och lån per kvadratmeter 7 272 kr.

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

Inga löner eller ersättningar har utbetalats till Styrelsen under 2024.

Styrelse och revisorer

Styrelsen hade följande sammansättning t.o.m. 2024-06-10:

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 2024-06-10:

Leif Jönsson	ledamot, ordförande
Kjell Bergman	ledamot
Eva Karlsson	ledamot
Gordon Talamo	ledamot
Carina Öberg	ledamot

Suppleant har varit Fredrik Graby (f.d. Jonsson).

Revisorer under året har varit:

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 863	2 856	2 770	2 698
Resultat exkl. avskrivningar	860	887	897	1 007
Resultat efter finansiella poster	-301	-274	-264	-153
Soliditet (%)	84,1	83,6	83,7	82,9
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 421	7 717	7 717	8 161
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta(kr)	714	715	687	674
Årsavgifts andel av intäkter (%)	84	82	83	84
Sparande/kvm (kr)	255	281	266	299
Räntekänslighet (%)	10	11	11	12
Energikostnad/kvm (kr)	203	214	237	198

Nettoomsättning (tkr)

Definition:

I nettoomsättningen räknas årsavgifter, pant- och överlåtelseavgifter, administrativ avgift för uthyrning i andrahand, avgifter för el, vatten och värme samt uthyrning av parkeringsplatser och ett antal laddstolpar.

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 2024 på 301 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. För att ytterligare trygga framtida betalningsåtaganden har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 7% från och med januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 130 000	840 220	-2 484 218	-274 104	135 211 898
Disposition av föregående års resultat:			-274 104	274 104	0
Avsättning till yttre underhållsfond		154 529	-154 529		0
Årets resultat				-301 033	-301 033
Belopp vid årets utgång	137 130 000	994 749	-2 912 851	-301 033	134 910 865

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-2 912 851
Årets förlust	-301 033
Reservering för yttre underhållsfond	-176 268
Ansamlad förlust	-3 390 152
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 390 152
	-3 390 152

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 862 769	2 855 634
Övriga rörelseintäkter		0	89 988
Summa rörelseintäkter		2 862 769	2 945 622
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 658 009	-1 854 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 160 652	-1 160 652
Summa rörelsekostnader		-2 818 661	-3 015 474
Rörelseresultat		44 108	-69 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 960	20 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 101	-224 465
Summa finansiella poster		-345 141	-204 252
Resultat efter finansiella poster		-301 033	-274 104
Resultat före skatt		-301 033	-274 104
Årets resultat		-301 033	-274 104

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

158 530 251

159 690 903

Summa materiella anläggningstillgångar

158 530 251

159 690 903

Summa anläggningstillgångar

158 530 251

159 690 903

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

127 730

113 924

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 166

46 421

Summa kortfristiga fordringar

179 896

160 345

Kassa och bank

Kassa och bank

1 705 814

1 861 156

Summa kassa och bank

1 705 814

1 861 156

Summa omsättningstillgångar

1 885 710

2 021 501

SUMMA TILLGÅNGAR

160 415 961

161 712 404

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 130 000	137 130 000
Fond för yttre underhåll		994 749	840 220
Summa bundet eget kapital		138 124 749	137 970 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 912 851	-2 484 218
Årets resultat		-301 033	-274 104
Summa fritt eget kapital		-3 213 884	-2 758 322
Summa eget kapital		134 910 865	135 211 898
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 000 000	18 992 500
Övriga skulder		25 500	23 500
Summa långfristiga skulder		13 025 500	19 016 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 992 500	7 000 000
Leverantörsskulder		129 353	192 310
Skatteskulder		23 984	23 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		333 759	268 212
Summa kortfristiga skulder		12 479 596	7 484 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 415 961	161 712 404

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-301 033	-274 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 160 652	1 160 652
Betald skatt	0	2 538

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

859 619 889 086

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 191	-29 502
Förändring av kortfristiga fordringar	-17 360	2 845
Förändring av leverantörsskulder	-62 957	38 950
Förändring av kortfristiga skulder	65 547	-3 794

Kassaflöde från den löpande verksamheten

842 658 897 585

Finansieringsverksamheten

Amorteringar, depositioner	-998 000	4 000
----------------------------	----------	-------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-998 000 4 000

Årets kassaflöde

-155 342 901 585

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 861 156	959 571
--------------------------------	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 705 814 1 861 156

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

	2024	2023
Nettoomsättnings fördelning		
Medlemsavgifter	2 144 334	2 092 048
Hyra p-platser	409 190	407 000
El garageplats	46 600	39 600
Elförbrukning	228 044	273 972
Vattenförbrukning	33 646	42 373
Öresutjämning	-1	7
Övr ersättningar o intäkter	956	634
	2 862 769	2 855 634

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning		
Serviceavtal	86 357	306 341
Hiss	45 894	43 074
Slamspolning	42 500	0
Hiss nödtelefon	27 500	0
Försäkringsärende vattenskada	3 234	0
Fastighetskostnad entreprenad	26 611	40 047
Trappstädning	69 102	68 638
	301 198	458 100
Bundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	249 577	360 184
Värme	336 971	281 186
Vatten och avlopp	96 203	79 727
Fastighetsskatt	11 992	11 992
Sophämtning	82 313	61 185
Källsortering grovsopor	32 352	31 248
	809 408	825 522
Övriga driftskostnader		
Försäkring	55 119	49 066
Kabel-TV, internet	119 628	112 248
	174 747	161 314
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Samfällighetskostnader	229 312	275 172
Förbrukningsinv. laptop skriv	10 693	0
Revisionsarvode	23 750	17 250
Förvaltningskostnader	60 159	52 206
Övrig administration	21 699	43 200
Redovisningstjänster	25 000	20 000
Bankkostnader	2 043	2 058
	372 656	409 886

I föregående års serviceavtal ingick byte av pump-, styr- och reglerutrustning vilket kostade ca 178 000 kr.

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-11 309 097	-10 148 445
Årets avskrivningar	-1 160 652	-1 160 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 469 749	-11 309 097
Utgående redovisat värde	158 530 251	159 690 903
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 84 06364	3,840%	2027-02-17
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
	2024-12-31	2023-12-31
Nordea 3978 89 55657	0	-6 000 000
Nordea 3978 89 58184	0	-5 992 500
Nordea 3979 82 65246	-7 000 000	-7 000 000
Nordea 3975 84 06361	-6 000 000	0
Depositioner avseende garageplatser	-25 500	-23 500
	-13 025 500	-19 016 000

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Under året har 1 Mkr amorterats av.

Två lån á 6 000 000 kronor respektive 5 992 500 kronor har klassificerats som kortfristiga skulder då slutförfallodag är 2025-02-19. I samband med omläggningen av dessa lån kommer 500 000 kr 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 24 992 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Nordea 3978 89 55657	0	-6 000 000
Nordea 3979 82 65246	-7 000 000	-7 000 000
Nordea 3978 89 58184	0	-5 992 500
Nordea 3975 82 50728	-6 000 000	0
	-13 000 000	-18 992 500
Kortfristiga skulder		
Nordea 3975 82 50728	0	-7 000 000
Nordea 3978 89 55657	-6 000 000	0
Nordea 3978 89 58184	-5 992 500	0
	-11 992 500	-7 000 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Två av föreningens lån har slutförfallodatum 2025-02-19 och kommer att läggas om till nya lån. I samband med omläggningen kommer 500 000 kr amorteras av på ett av lånen. Föreningens lån efter amorteringen 2025-02-19 kommer att vara totalt 24 492 500 kr och lån per kvadratmeter 7 272 kr.

En ny värmepump kommer att installeras i januari 2025 till ett pris inklusive service under garantitiden på ca 350 000 kr.

För att ytterligare trygga framtida betalningsåtaganden har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 7% från och med januari 2025.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 970 000	33 970 000
	33 970 000	33 970 000

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskiften.
Täby kommun

Leif Jönsson
Ordförande/ledamot

Kjell Bergman
Ledamot

Carina Öberg
Ledamot

Eva Karlsson
Ledamot

Gordon Talamo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

William Lindström
Bolagsrevisor Kungsbron Borevision AB

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."

Eva Christina Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: c67aba55952d4d[...]6edd47e9e2f67

IP: 37.46.xxx.xxx

2025-04-10 19:37:59 UTC



Gordon Talamo

Styrelseledamot

Serienummer: 7c1b36f26d525d[...]f4a0434dfbcea

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-04-11 13:30:54 UTC



Kjell Olov Albin Bergman

Styrelseledamot

Serienummer: 2ed57566f425d8[...]4e2887b2ae0be

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-13 10:06:37 UTC



CARINA PLANTIN ÖBERG

Styrelseledamot

Serienummer: fd0ae427bd537f[...]5fabbcbadfcf0

IP: 37.46.xxx.xxx

2025-04-15 17:29:56 UTC



LEIF JÖNSSON

Ordförande

Serienummer: 90e8022e882223[...]0fcb41bc895d4

IP: 217.61.xxx.xxx

2025-04-16 08:34:10 UTC



WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-16 09:23:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.