

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Marketenteriet i Nacka

Org.nr 769609-8057

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen

Föreningen registrerades av Bolagsverket den 16 juli 2003. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 15 oktober 2004. Nu gällande stadgar registrerades 2018-11-20.

Bostadsrättsföreningen Marketenteriet äger fastigheten Sicklaön 145:12 i Järla sjö, Nacka.

Föreningens styrelse har sitt säte i Nacka Kommun.

Styrelse

Mellan 2020-01-01 och 2020-05-29 hade styrelsen följande sammansättning:

Sandra Ekman von Huth	ordförande
Filip Lang	sekreterare
Julia Söderström	kassör
Alexander Appelgren	ledamot
Martin Persson	ledamot
Junior Contreras	suppleant
Ingvar Larsson	suppleant

Föreningsstämma hölls 2020-05-26. Styrelsen har sedan 2020-05-26 följande sammansättning:

Sandra Ekman von Huth	ordförande
Martin Persson	sekreterare
Julia Söderström	kassör
Alexander Appelgren	ledamot
Ingvar Larsson	suppleant

Firmateckning

Firmatecknare för Brf Marketenteriet i Nacka är styrelsen och två styrelseledamöter i förening.

Styrelsemöten

Styrelsen har från föreningsstämman och fram till verksamhetsårets slut avhållit 6 stycken protokollförda möten. Under hela kalenderåret 2020 hölls totalt 9 styrelsemöten.

Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Emma Johansson, Deltarev.

Valberedning

På årsstämman valdes Ida Appelgren till Valberedning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 26 maj 2020. På stämman närvarade 17 medlemmar.

En extrastämma hölls den 14 september 2020.

På extrastämman behandlades frågan om hur föreningen ställer sig till införande av laddplatser för elbilar i Järla Sjö Samfällighet, enligt proposition från Samfälligheten. Stämman behandlade även frågan om att införa ett tilläggsarvode för styrelsemedlemmar.

Viktiga händelser under verksamhetsåret

Föreningen tog under året fram en ny långsiktig underhållsplan.
Föreningen har bytt ut de tre fläktarna på hustaken.
Föreningen har infört kompostering av matavfall.

Planerat kommande underhåll

Under 2021 har vi genomfört plåtarbete för att reparera våra takrännor och skydda vår fasad. Vi arbetar även med att täta mellan betongblock på balkonger.
Enligt vår underhållsplan planerar vi att åtgärda fellutande markplattor för att leda vatten ifrån huset, bättringsmåla takplåt för att minska risk för rost, lagning mindre sprickor i fasad samt tvätt av balkonger och utsatta delar av fasaden ska göras då underhåll av fasaden gör att vi kan skjuta fram totalt byte av fasad med ca 20 år.
Om resurser finns ska vi även under 2021 ta en översyn och täta briser i taket då det har enstaka mindre brister i form av stående vatten vid takluckor. Utöver finns vissa mindre svagheter i takkonstruktionen. Takpapp ligger över rännalsplåten. Det betyder egentligen att vatten har lättare att ta sig in under pappen och in till vindsutrymmet. Seda bör även taket tvättas för att hålla alger och mossor borta.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Sicklaön 145:12 inom Nacka kommun 2004. Byggnaden inrymmer 38 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 2 565 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga antal upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har inga lokaler. Parkeringsplatser utomhus samt i garage i området uthyres via Järla sjö samfällighet.

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Moderna försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring. Bostadstilläggsförsäkring finns tecknat.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Både den Ekonomiska förvaltningen och den Tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Medlemsinformation

Meddelanden till boende sker skriftlig via anslag i trappuppgångar och/eller utdelning i postfack. Kallelse till årsstämma sker skriftligen senast 14 dagar i förväg.
Föreningen hade vid utgången av året 52 medlemmar.
Under räkenskapsåret har 3 lägenheter överlåtits.

Tid för stämma

Enligt föreningens stadgar ska stämma hållas senast den 31 maj.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nyckeltal					
Årsavgifter kr/kvm	756	756	756	756	748
Totala intäkter kr/kvm	774	774	777	772	765
Belåning kr/kvm	7 551	7 590	7 652	7 909	7 761
Räntekänslighet	10%	10%	10%	10%	10%
Energikostnader kr/kvm	192	199	202	199	185

Förklaring till vissa nyckeltal

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån
multipliceras med 1% och delas med omsättningen (intäkten).

Energikostnader

Anger värme-, vatten - och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 984 853	1 986 389	1 992 654	1 989 223	1 979 041
Resultat efter finansiella poster	-133 531	90 515	207 673	-420 843	-251 441
Soliditet	68,6%	68,4%	68,3%	67,5%	68,1%

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Underhålls- fond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	44 340 000	1 744 570	-2 425 861
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:			
Avsättning till underhållsfond		147 990	-147 990
Årets resultat			-133 531
Belopp vid årets utgång	44 340 000	1 892 560	-2 707 382

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-2 573 851
årets resultat	-133 531
	-2 707 382

behandlas enligt följande:

till underhållsfonden avsätts	147 990
i anspråkstagande av underhållsfond	-196 750
i ny räkning överföres	-2 658 622
	-2 707 382

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

		2020-01-01	2019-01-01
	<u>Not</u>	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	1 980 504	1 980 630
Övriga föreningsintäkter	2	4 349	5 759
		<u>1 984 853</u>	<u>1 986 389</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-854 586	-804 894
Reparation och underhåll	4	-323 105	-183 791
Styrelsekostnader	5	-60 462	-62 088
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-262 299	-237 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-422 850	-422 850
		<u>-1 923 302</u>	<u>-1 711 570</u>
Rörelseresultat		61 551	274 819
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-195 082</u>	<u>-184 304</u>
Summa resultat från finansiella poster		-195 082	-184 304
Resultat efter finansiella poster		-133 531	90 515
Årets resultat		-133 531	90 515

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	<u>62 326 523</u> 62 326 523	<u>62 749 373</u> 62 749 373
Finansiella anläggningstillgångar			
Framtida kontraktsevenliga kostnader	8	<u>12 839</u> 12 839	<u>39 016</u> 39 016
Summa anläggningstillgångar		62 339 362	62 788 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfrista fordringar		2 000	3 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>143 179</u> 145 179	<u>131 683</u> 135 007
Kassa och bank		1 000 884	940 603
Summa omsättningstillgångar		1 146 063	1 075 610
SUMMA TILLGÅNGAR		63 485 425	63 863 999

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 340 000	44 340 000
Underhållsfond		1 892 560	1 744 570
		<u>46 232 560</u>	<u>46 084 570</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 573 851	-2 516 376
Årets resultat		-133 531	90 515
		<u>-2 707 382</u>	<u>-2 425 861</u>
Summa eget kapital		43 525 178	43 658 709
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 667 283	19 307 283
Övriga långfristiga skulder	12	20 516	61 548
		<u>12 687 799</u>	<u>19 368 831</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		6 700 000	160 000
Leverantörsskulder		242 743	308 383
Aktuell skatteskuld		107 252	103 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	222 453	264 338
Summa kortfristiga skulder		<u>7 272 448</u>	<u>836 459</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 485 425	63 863 999

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas: för byggnaden 120 år och för fjärrvärmecentralen 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utbetalats. Minskning av sociala avgifter 2020 beror på statlig nedsättning pga Covid-19.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGARNA

Not 1	Hyror och avgifter	2020	2019
	Årsavgifter	1 941 744	1 941 744
	Bredband och kabel-Tv	31 464	31 464
	Pant- och överlåtelseavgifter	7 296	7 422
		<u>1 980 504</u>	<u>1 980 630</u>
Not 2	Övriga intäkter	2020	2019
	Administration andrahandsuthyrning	4 108	5 037
	Övriga intäkter	241	722
		<u>4 349</u>	<u>5 759</u>
Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Vatten	129 392	112 059
	Värme	326 033	336 460
	El	38 007	62 000
	Sophantering	58 414	51 714
	Snöröjning	5 031	5 031
	Kabel-TV	22 448	22 101
	Entrémattor	7 554	7 350
	Medlemskostnader Järsla sjö	111 042	58 327
	Fastighetsförsäkring	28 808	27 448
	Fastighetsförvaltning och städning	109 376	102 300
	Hiss enligt avtal	9 796	11 824
	Övriga avtal	8 685	8 280
		<u>854 586</u>	<u>804 894</u>

Not 4 Reparationer och underhåll	2020	2019
Fastighet	294 976	172 971
Hiss	25 288	2 748
Gård	2 841	8 072
	<u>323 105</u>	<u>183 791</u>
Not 5 Styrelsekostnader	2020	2019
Styrelsearvode	53 500	44 800
Övriga ersättningar	1 360	3 600
Sociala kostnader	5 602	13 688
	<u>60 462</u>	<u>62 088</u>
Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2020	2019
Fastighetsskatt	54 302	52 326
Porttelefon	5 219	5 128
Övriga förvaltningskostnader	0	2 184
Revisionsarvode	23 875	18 750
Datakommunikation	65 378	49 704
Trivselkostnader	0	841
Administrativa kostnader	8 195	12 101
Konsultarvode	88 122	73 013
Bankkostnader	5 914	10 388
Medlemsavgifter	5 184	5 142
Pant- och överlåtelser	6 110	8 370
	<u>262 299</u>	<u>237 947</u>
Not 7 Byggnad och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnader	49 330 000	49 330 000
Mark	17 000 000	17 000 000
Fjärrvärmecentral	117 657	117 657
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>66 447 657</u>	<u>66 447 657</u>
Ingående avskrivningar	-3 698 284	-3 275 434
Årets avskrivningar	-422 850	-422 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 121 134</u>	<u>-3 698 284</u>
Utgående redovisat värde	62 326 523	62 749 373
Redovisat värde byggnader	45 326 523	45 749 373
Redovisat värde mark	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
	62 326 523	62 749 373
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	59 000 000	59 000 000
varav byggnad	38 000 000	38 000 000

Not 8 Framtida kontraktssenliga kostnader	2020-12-31	2019-12-31
Framtida kontraktssenliga kostnader	<u>12 839</u> 12 839	<u>39 016</u> 39 016
Varav kortfristig del	12 839	26 177

Posten Framtida kontraktssenliga kostnader består av framtida räntekostnader och framtida kostnader för nyttjande av gatubelysning och IT-kommunikationsnät och sammanhänger med ett avtal med Järla Sjö Samfällighetsförening med den innebörden bl a, att bostadsrättsföreningen skall överta ansvaret för gatubelysningsnätet och IT-kommunikationsnätet inom bostadsrättsföreningens närområde. Posten motsvarar en kontraktssenlig långfristig skuld till Järla Sjö Samfällighetsförening med samma belopp. Posten kommer att leda till redovisade framtida kostnader t o m juni 2021, då samtidigt skuldbeloppet till Järla Sjö Samfällighetsförening kommer att vara slutbetalat.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	29 992	26 081
Kabel-TV	5 612	5 612
Bredband	12 426	12 426
Järla Sjö	86 074	78 879
Övriga förutbetalda kostnader	<u>9 075</u>	<u>8 685</u>
	143 179	131 683

Not 10 Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Räntesats		
Nordea	0,890	
Villkorsändring		
Nordea	2022-10-19	6 383 641
Nordea	2024-10-16	6 433 641
Nordea	2021-11-17	6 433 642
	6 600 000	6 600 000
Avgår kortfristig del Nordea	<u>-6 700 000</u>	<u>-160 000</u>
	12 667 283	19 307 283

Not 11 Övriga långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Järla Sjö Samfällighetsförening (för inköp av undercentral)	7 676	22 531
Järla Sjö Samfällighetsförening (för framtida räntor mm)	<u>12 840</u>	<u>39 017</u>
	20 516	61 548
Varav kortfristig del	20 516	41 032

Skuldbeloppen till Järla Sjö Samfällighetsförening avser dels skuld för inköp av undercentralen, dels skuld för framtida räntor och för nyttjande av gatubelysning m m i föreningens närområde.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	122 197	120 104
Upplupna utgiftsräntor	29 455	29 619
Revisionsarvode	22 000	20 000
Vatten	0	29 189
El	3 738	6 588
Värme	40 068	45 240
Övriga kostnader	4 995	13 598
	<u>222 453</u>	<u>264 338</u>

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	<u>21 990 000</u>	<u>21 990 000</u>
	21 990 000	21 990 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 6 600 000 avser fastighetslån som förfaller 2021-11-17. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Nacka den / 2021

Sandra Ekman von Huth

Julia Söderström

Martin Persson

Alexander Appelgren

Ingvar Larsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021 - -

Emma Johansson, Deltarev KB
Auktoriserad revisor