

# Välkommen till ordinarie föreningsstämma BRF Marketenteriet.

**Tid och plats:** Onsdag den 25 maj kl 19.00 j i Järlahuset, Järta skolväg 15, Nacka.

Bostadsrättsägare som inte har möjlighet att delta själva kan rösta via ombud  
– i sådana fall ska vederbörande ha med en undertecknad fullmakt till stämman.

Motioner kan skickas via mejl till [marketenteriet@jarlasjo.se](mailto:marketenteriet@jarlasjo.se) eller lämnas i föreningens brevlåda på Järta gårdsväg 29.

För att ha möjlighet att behandla motioner på stämman behöver vi ha dem senast den 15 maj.

Årsredovisning samt resultat- och balansräkning bifogas kallelsen.

## **Dagordning:**

1. Val av ordförande på föreningsstämman
2. Val av sekreterare på föreningsstämman
3. Upprättande av förteckning av närvarande medlemmar, inkl. ombud och biträden (röstlängd).
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning.
7. Föredragning om styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användning av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden
17. Stämman avslutas

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Marketenteriet i Nacka**

Org.nr 769609-8057

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Föreningen**

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades av Bolagsverket den 16 juli 2003. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 15 oktober 2004. Bostadsrättsföreningen Marketenteriet äger fastigheten Sicklaön 145:12 i Järla sjö, Nacka.

### **Styrelse**

Mellan 2015-01-01 och 2015-05-20 hade styrelsen följande sammansättning:

Göran Fröjd	ordförande
Kristian Slättberg	ledamot
Martin Erlandsson	ledamot
Ingvar Larsson	ledamot
Yvette Ström	ledamot
Svea Wallegran	suppleant
Jenny Johansson	suppleant

Vid föreningsstämma den 21 maj 2015, valde föreningen en ny styrelse. Denna består av:

Göran Fröjd	ordförande, kassör
Svea Wallegran	sekreterare
Kristian Slättberg	ledamot
Ingvar Larsson	ledamot
Yvette Ström	ledamot
Jenny Johansson	suppleant
Katrin Lepp	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 4 stycken protokollförda möten (inklusive konstituerande möte i samband med föreningsstämman).

Under hela kalenderåret 2015 hölls totalt 8 styrelsemöten.

### **Revisor**

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Peter Neveling.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Fredrik Lindström och Anne Westerlund.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 21 maj 2015. På stämman närvarade 12 medlemmar.

### **Viktiga händelser under verksamhetsåret**

- \* Föreningens stadgar ändrades pga nya bokföringsregler, och för att möjliggöra att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning.
- \* I samband med stadgeändring kallade föreningen till en extra föreningsstämma den 16 juni, där stadgeändringen klubbades.
- \* OVK-kontroll genomfördes under sommaren.
- \* Träpanelerna på föreningens fastighet (finns på fyra balkonger) målades om, liksom undersidorna på entrétaken (c:a 10 st).
- \* Samtliga av föreningens häckar klipptes ner och/eller ansades.
- \* Ventilationssystem reparerades på Järsla gårdsväg 25.
- \* Nytt avtal om hisskötsel slöts med Otis AB vid årsskiftet 2015/2016.

### **Fastigheten**

Föreningen förvärvade fastigheten Sicklaön 145:12 inom Nacka kommun 1995. Byggnaden inrymmer 38 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 2565 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 i området uthyres via Järsla 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 årets slut 49 medlemmar.

### **Tid för stämma**

Enligt föreningens stadgar ska stämma hållas senast den 31 maj.

### Några ord om årets resultat

Under 2015 avvecklades den bostadsrättslokal i BRF Fyren som Järla sjö ekonomisk förening ägt och hyrt ut till restaurangverksamhet (Järla sjökrog). Då kostnadsnivån under många år legat alltför högt för att göra det ekonomiskt att driva krog i lokalen. Under året hölls många möten och förhandlingar mellan JSEF och olika krögare, men att fortsätta driva restaurang i lokalen skulle tvingat föreningarna i Järla sjö att gemensamt finansiera underskott i verksamheten. Vid beslut i november beslöts därför att lokalen skulle återlämnas till BRF Fyren, och den ekonomiska föreningen begäras i likvidation. I samband med detta beslut förföll JSEF:s lån för lokalen, och därmed tvingades området föreningar – som tillsammans äger JSEF – att lösa in lånet via ett kapitaltillskott.

Detta tillskott innebar i reda pengar för BRF Marketenteriet 91.000 kr – en kostnad som belastade föreningen utöver budget och som därför påverkar årets resultatet. Kommande år kommer vi emellertid att slippa skjuta till några ytterligare medel för den ekonomiska föreningens underskott.

Vi har under 2015 också tvingats reparera ventilationssystemet i uppgången Järla gårdsväg 25, en kostnad på dryga 35.000 kr. Till detta har kommit upprepade reparationer av hissarna.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 894 255	1 890 828	1 888 522	1 862 298
Resultat efter finansiella poster	-344 900	-355 735	-37 064	-161 424
Soliditet*	68,12%	68,09%	67,95%	67,69%
Årsavgifter/kvm	721	721	721	721
Fastighetslån/kvm	7 809	7 872	7 936	7 999
Värmekostnad/kvm	111	114	115	116

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-1 441 745
årets resultat	-344 900
	<b>-1 786 645</b>

behandlas enligt följande:

till yttre fonden avsätts	147 900
i ny räkning överföres	-1 934 545
	<b>-1 786 645</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	1 893 411	1 890 295
Övriga föreningsintäkter		844	533
		<u>1 894 255</u>	<u>1 890 828</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-804 069	-823 501
Reparation och underhåll	3	-195 832	-89 831
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter		-48 502	-46 606
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-213 347	-113 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-422 850	-442 228
		<u>-1 684 600</u>	<u>-1 515 872</u>
<b>Rörelseresultat</b>		209 655	374 956
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	105
Räntekostnader		-554 555	-730 796
Summa resultat från finansiella poster		-554 555	-730 691
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-344 900	-355 735
<b>Årets resultat</b>		<b>-344 900</b>	<b>-355 735</b>

**BALANSRÄKNINGAR**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	<u>64 440 773</u> 64 440 773	<u>64 863 623</u> 64 863 623
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Framtida kontraktsevenliga kostnader	6	<u>150 750</u> 150 750	<u>180 270</u> 180 270
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 591 523</b>	<b>65 043 893</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfrista skulder		1 950	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>47 490</u> 49 440	<u>46 803</u> 46 803
Kassa och bank	11	127	85 087
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>49 567</b>	<b>131 890</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 641 090</b>	<b>65 175 783</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 340 000	44 340 000
Fond för yttre underhåll		1 479 450	1 331 550
		<u>45 819 450</u>	<u>45 671 550</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 441 745	-938 110
Årets resultat		-344 900	-355 735
		<u>-1 786 645</u>	<u>-1 293 845</u>
<b>Summa eget kapital</b>		44 032 805	44 377 705
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	19 866 560	20 029 452
Utnyttjad checkräkningskredit	11	10 950	0
Övriga långfristiga skulder	10	225 676	266 708
		<u>20 103 186</u>	<u>20 296 160</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		162 892	162 892
Leverantörsskulder		65 354	31 666
Aktuell skatteskuld		46 971	46 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	229 882	261 001
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>505 099</u>	<u>501 918</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 641 090</b>	<b>65 175 783</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</b>			
Fastighetsinteckningar		21 990 000	21 990 000
		<u>21 990 000</u>	<u>21 990 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1  
Årsredovisning i ekonomiska föreningar (K2).

### *Värderingsprinciper m.m*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Hyror och avgifter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter	1 849 272	1 849 272
	Bredband och kabel-Tv	31 464	31 464
	Pant- och överlåtelseavgifter	12 675	9 559
		<u>1 893 411</u>	<u>1 890 295</u>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Vatten	155 569	88 178
	Värme	285 954	293 391
	El	44 883	46 757
	Sophantering	37 104	23 907
	Snöröjning	7 500	4 375
	Kabel-TV	21 040	21 042
	Entrémattor	10 346	11 709
	Medlemskostnader Järla sjö	72 911	170 030
	Fastighetsförsäkring	24 279	20 381
	Fastighetsskatt	23 598	23 123
	Fastighetsförvaltning och städning	109 740	109 740
	Hiss enligt avtal	11 145	10 868
		<u>804 069</u>	<u>823 501</u>
<b>Not 3</b>	<b>Reparationer och underhåll</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighet	128 593	64 707
	Hiss	45 688	8 297
	Gård	21 551	16 827
		<u>195 832</u>	<u>89 831</u>

Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2015	2014
Porttelefon	2 918	2 488
Övriga förvaltningskostnader	2 805	1 093
Bevakning/larm	6 885	6 615
Revisionsarvode	18 750	18 500
Datakommunikation	49 704	49 704
Trivselkostnader	94	6 100
Administrativa kostnader	13 386	9 777
Bankkostnader	7 840	7 591
Medlemsavgifter	4 950	4 950
Pant- och överlåtelse	14 681	6 888
Övriga kostnader avseende Brf Fyren	91 334	0
	<u>213 347</u>	<u>113 706</u>

Not 5 Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
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	-1 584 034	-1 141 806
Årets avskrivningar	-422 850	-442 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 006 884</u>	<u>-1 584 034</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 440 773</b>	<b>64 863 623</b>
Redovisat värde byggnader	47 440 773	47 863 623
Redovisat värde mark	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
	64 440 773	64 863 623

Avskrivningar enligt plan på byggnaden beräknas på en nyttjandeperiod av 120 år, på fjärrvärmecentral på 10 år.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	47 600 000	47 600 000
varav byggnad	33 000 000	33 000 000

Not 6 Framtida kontraktssenliga kostnader	2015-12-31	2014-12-31
Framtida kontraktssenliga kostnader	150 750	180 270
	<u>150 750</u>	<u>180 270</u>
Varav kortfristig del	28 917	30 091

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 ekonomisk förening 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 ekonomisk förening med samma belopp. Posten kommer att leda till redovisade framtida kostnader t o m juni 2021, då samtidigt skuldbeloppet till Järla Sjö ekonomisk förening kommer att vara slutbetalat.

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	22 510	22 232
Kabel-TV	5 260	5 260
Bredband	12 426	12 426
Övriga förutbetalda kostnader	7 294	6 885
	<u>47 490</u>	<u>46 803</u>

**Not 8 Eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Ansamlad förlust</b>
Belopp vid årets ingång	44 340 000	1 331 550	-1 293 845
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:			
Avsättning till underhållsfond		147 900	-147 900
Årets resultat			-344 900
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 340 000</b>	<b>1 479 450</b>	<b>-1 786 645</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Räntesats	Villkorsändring
Nordea	0,783	2017-10-30
Nordea	1,4	2016-11-16
Swedbank	1,82	2016-08-25
Avgår kortfristig del Nordea	-162 892	-162 892
	<u>19 866 560</u>	<u>20 029 452</u>

**Not 10 Övriga långfristiga skulder**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Järla Sjö ekonomisk förening (för inköp av undercentral)	74 926	86 439
Järla Sjö ekonomisk förening (för framtida räntor mm)	150 750	180 269
	<u>225 676</u>	<u>266 708</u>
Varav kortfristig del	41 032	41 032

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

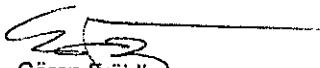
**Not 11 Checkräkningskredit**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	200 000	200 000
Varav utnyttjad del	-189 050	0
	<u>10 950</u>	<u>200 000</u>


**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetalda medlemsavgifter	126 382	146 067
Upplupna utgiftsräntor	37 231	39 292
Revisionsarvode	19 000	19 000
Ei	5 188	5 420
Värme	39 828	45 565
Övriga kostnader	2 253	5 657
	<u>229 882</u>	<u>261 001</u>

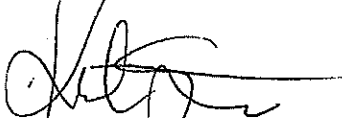
Nacka den 3<sup>15</sup> 2016



Göran Fröjd



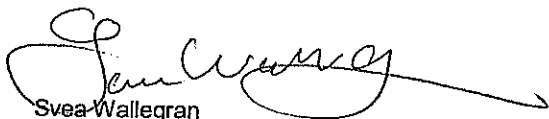
Ingvar Larsson



Kristian Slättberg

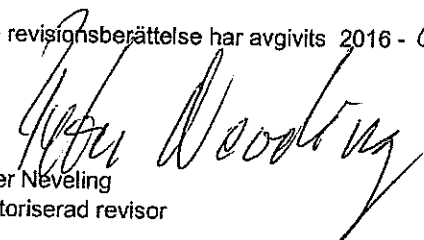


Yvette Ström



Svea Wallegran

Min revisionsberättelse har avgivits 2016 - 05 - 09.



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor