

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Markenteriet i Nacka

Org.nr 789609-8057

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	11

Styrelsen
S. FL
H

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 Markenteriet äger fastigheten Sicklaön 145:12 i Järla sjö, Nacka. Föreningens styrelse har sitt säte i Nacka Kommun.

Styrelse

Mellan 2019-01-01 och 2019-05-29 hade styrelsen följande sammansättning:

Göran Fröjd	ordförande
Sandra Ekman von Huth	sekreterare
Ingvar Larsson	ledamot
Martin Persson	ledamot
Catharina Stening	ledamot
Joakim Strömberg	suppleant
Junior Contreras	suppleant
Bianca Ioana	suppleant
Johan Claesson	suppleant

Föreningsstämma hölls 2019-05-29. Styrelsen har sedan 2019-05-29 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

Firmateckning

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

Styrelsemöten

Styrelsen har från föreningsstämman och fram till verksamhetsårets slut avhållit 8 stycken protokollförda möten. Under hela kalenderåret 2019 hölls totalt 12 styrelsemöten.

Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Emma Johansson.

Valberedning

På årsstämman valdes Stefan Benedictzen och Joakim Strömberg till Valberedning. Under räkenskapsåret har Stefan Benedictzen flyttat och efter det kvarstår endast Joakim Strömberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 29 maj 2019. På stämman närvarade 11 medlemmar. En extrastämma hölls den 4 september 2019.

MF PL
RS STH

Viktiga händelser under verksamhetsåret

- Föreningen höll en extra föreningsstämma den 4 september angående ombyggnation och upplåtelse av tomma vindsutrymmen. Två andra ärenden behandlades också: en boendes ansökan om att bygga takkupa samt en annan boendes ansökan om att bygga takterass.
- Föreningen anlät en fastighetsjurist som konsult för hjälp i hanteringen av ärendet med upplåtelsen av vindsombyggnaderna, samt som stöd inför och vid extra föreningsstämma.
- Föreningen har lagt om två krediter hos Nordea, där vi band 50% av det totala lånebeloppet i 3 år med fast ränta, och resterande 50% i 5 år med fast ränta. Amortering 50 000 kr per år på respektive lån.
- Föreningen lät installera en takvajer på hela fastighetens tak, enligt nya lagar om taksäkerhet.
- Föreningen lät genomföra en ÖVK.
- Föreningen lät genomföra en besiktning av värmefördelningen i huset och samtliga lägenheters element.
- Föreningen upptäckte att flera lägenheter var kopplade till fel elmätare, dvs vissa boende betalade för sina grannars elförbrukning. Nacka Energi undersökte samtliga lägenheter, felet korrigerades 15 januari 2020.

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 50 medlemmar. Under räkenskapsåret har 5 lägenheter överlåts.

Tid för stämma

Enligt föreningens stadgar ska stämma hållas senast den 31 maj.

Seif
AP FL
95 11

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 986 389	1 992 654	1 989 223	1 979 041	1 894 255
Resultat efter finansiella poster	90 515	207 673	-420 843	-261 441	-344 900
Soliditet*	68,4%	68,3%	67,5%	68,1%	68,1%
Årsavgifter/kvm	756	756	758	748	721
Fästighetslån/kvm	7 590	7 652	7 909	7 761	7 809
Värmekostnad/kvm	131	130	130	120	111

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Underhålls- fond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	44 340 000	1 596 580	-2 358 385
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:			
Avsättning till underhållsfond		147 990	-147 990
Årets resultat			90 515
Belopp vid årets utgång	44 340 000	1 744 570	-2 425 861

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-2 516 376
årets resultat	90 515
	-2 425 861

behandlas enligt följande:

till underhållsfonden avsätts	147 990
i ny räkning överföres	-2 573 851
	-2 425 861

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

Stef
FL
AP 93

RESULTATRÄKNINGAR

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	1 980 630	1 982 051
Övriga föreningsintäkter	2	5 759	10 603
		<u>1 986 389</u>	<u>1 992 654</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-804 894	-863 470
Reparation och underhåll	4	-183 791	-118 683
Styrelsekostnader	5	-62 088	-48 287
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-237 947	-185 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-422 850	-422 850
		<u>-1 711 570</u>	<u>-1 636 523</u>
Röreliseresultat		274 819	356 131
Finansiella poster			
Räntekostnader		-184 304	-148 458
Summa resultat från finansiella poster		-184 304	-148 458
Resultat efter finansiella poster		90 515	207 673
Årets resultat		90 515	207 673

Sur
up Fl
95

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	<u>62 749 373</u> 62 749 373	<u>63 172 223</u> 63 172 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Framtida kontraktssenliga kostnader	8	<u>39 016</u> 39 016	<u>65 932</u> 65 932
Summa anläggningstillgångar		62 788 389	63 238 155
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfrista skulder		3 324	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>131 683</u> 135 007	<u>60 880</u> 60 880
Kassa och bank	11	940 603	478 632
Summa omsättningstillgångar		1 075 610	539 512
SUMMA TILLGÅNGAR		63 863 999	63 777 667

AP FL
25 Sept 18

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 340 000	44 340 000
Underhållsfond		1 744 570	1 598 580
		<u>46 084 570</u>	<u>45 938 580</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 516 376	-2 576 059
Årets resultat		90 515	207 673
		<u>-2 425 861</u>	<u>-2 368 386</u>
Summa eget kapital		43 658 709	43 568 194
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	19 307 283	19 467 283
Övriga långfristiga skulder	12	61 548	102 580
		<u>19 368 831</u>	<u>19 569 863</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		160 000	160 000
Leverantörsskulder		308 383	155 573
Aktuell skatteskuld		103 738	101 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	284 338	222 668
Summa kortfristiga skulder		836 459	639 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 863 999	63 777 668

Scat
up FL
95 H

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.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGARNA

Not 1	Hyror och avgifter	2019	2018
	Årsavgifter	1 941 744	1 941 744
	Bredband och kabel-Tv	31 464	31 484
	Pant- och överlåtelseavgifter	7 422	8 843
		<u>1 980 630</u>	<u>1 982 051</u>
Not 2	Övriga intäkter	2019	2018
	Administration andrahansuthyrning	5 037	9 100
	Övriga intäkter	722	1 803
		<u>5 759</u>	<u>10 903</u>
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Vatten	112 059	121 247
	Värme	336 460	333 579
	El	62 000	64 490
	Sophantering	51 714	39 836
	Snöröjning	5 031	11 366
	Kabel-TV	22 101	21 252
	Entreprenör	7 350	8 868
	Medlemskostnader Järla sjö	58 327	113 015
	Fastighetsförsäkring	27 448	26 393
	Fastighetsförvaltning och städning	102 300	102 303
	Hiss enligt avtal	11 824	13 357
	Övriga avtal	8 280	7 965
		<u>804 894</u>	<u>863 470</u>

AP FL
JS SGA H

Not 4	Reparationer och underhåll	2019	2018
	Fastighet	172 971	73 364
	Hiss	2 748	28 356
	Gård	8 072	14 983
		<u>183 791</u>	<u>116 683</u>
Not 5	Styrelsekostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	44 800	34 200
	Övriga ersättningar	3 600	3 525
	Sociala kostnader	13 688	10 562
		<u>62 088</u>	<u>48 287</u>
Not 6	Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2019	2018
	Fastighetsskatt	52 326	50 806
	Porttelefon	5 128	4 887
	Övriga förvaltningskostnader	2 184	17 545
	Revisionsarvode	18 750	19 750
	Dataskommunikation	49 704	49 704
	Trivselkostnader	841	134
	Administrativa kostnader	12 101	15 984
	Konsultarvode	73 013	0
	Bankkostnader	10 388	10 441
	Medlemsavgifter	5 142	5 082
	Parti- och överlåtelse	8 370	10 920
		<u>237 947</u>	<u>185 233</u>
Not 7	Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
	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	-3 275 434	-2 852 584
	Årets avskrivningar	-422 850	-422 850
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 698 284</u>	<u>-3 275 434</u>
	Utgående redovisat värde	<u>62 749 373</u>	<u>63 172 223</u>
	Redovisat värde byggnader	45 749 373	46 172 223
	Redovisat värde mark	17 000 000	17 000 000
		<u>62 749 373</u>	<u>63 172 223</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde för föreningens fastighet	59 000 000	49 000 000
	varav byggnad	38 000 000	33 000 000

NP FL
Sett 95 A

Not 8	Framtida kontraktssenliga kostnader	2019-12-31	2018-12-31
	Framtida kontraktssenliga kostnader	39 016	65 932
		39 016	65 932
	Varav kortfristig del	26 177	28 916

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 slutförskottat.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	26 081	25 077
	Kabel-TV	5 612	5 523
	Bredband	12 426	12 426
	Järla Sjö	78 879	0
	Övriga förutbetalda kostnader	8 665	17 854
		131 663	60 880

Not 10	Skulder till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31	
	Räntesats	Vilkorsändring			
	Nordea	0,890	2022-10-19	6 433 641	7 187 649
	Nordea	1,050	2024-10-16	6 433 642	5 839 634
	Nordea	1,050	2021-11-17	6 800 000	6 800 000
	Avgår kortfristig del Nordea		-160 000	-160 000	
			19 307 283	19 467 283	

Not 11	Checkräkningskredit	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	0	200 000
	Varav utnyttjad del	0	-200 000
		0	0

Not 12	Övriga långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Järla Sjö Samfällighetsförening (för inköp av undercentral)	22 531	36 647
	Järla Sjö Samfällighetsförening (för framtida räntor mm)	39 017	65 933
		61 548	102 580
	Varav kortfristig del	41 032	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.

MP FL
Sant H

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda medlemsavgifter	120 104	103 299
	Upplupna utgiftsräntor	29 619	18 744
	Revisionsarvode	20 000	20 000
	Vatten	29 189	22 551
	El	6 588	7 518
	Värme	45 240	44 870
	Övriga kostnader	13 598	5 686
		<u>264 338</u>	<u>222 668</u>
Not 14	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2018-12-31	2018-12-31
	Parter och därmed jämföriga säkerheter som har ställits för egna skulder		
	Fastighetsinteckningar	21 990 000	21 990 000
		<u>21 990 000</u>	<u>21 990 000</u>

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Nacka den 25, 3 2020

Sandra Ekman von Huth



Julia Söderström



Martin Persson



Min revisionsberättelse har avgivits 2020-03-27



Emma Johansson, Deltarev KB
Auktoriserad revisor

Filip Lang



Alexander Appelgren



AP FL
SNA 95