

Årsredovisning för
Brf Marketenteriet 2
769609-1623

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Marketenteriet 2 ("Föreningen") (769609-1623) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-31. Föreningen nuvarande ekonomiska plan upprättades enligt 3 kap 1§ bostadsrättslagen i november 2003. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-08-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse och revisorer

Sten Sjöstedt	Ordförande
Bruno Mårtensson	Ledamot
Rebecka Sjöström	Ledamot
Gustav Stigenius	Ledamot
Eva Stiber	Suppleant

Revisor har varit godkänd revisor Magnus Ekmark Tjämberg med Emelie Jacobsson som suppleant.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit sex protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsen har under året haft ett arvode om totalt 4995 kr och arvode till revisorn har utbetalts med 15 943 kr.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
Fastighetsförvaltningen har under året skötts av Mefab, Murche Eklöf.



Fastigheten

Föreningen äger fastigheten med Marketenteriet 2 i Stockholms kommun, Erik Dahlbergsgatan 37. Föreningens hus byggdes år 1936. Marken innehas med äganderätt.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
36	lägenheter, bostadsrätt	2019
1	lokaler, hyresrätt	271

Av föreningens 36 medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

I lokalen bedriver Coacha AB gymverksamhet, hyresavtalet löper tom 31 december 2023.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av takfönster i trapphuset till isolerglas för att förbättra inomhusklimatet och energiförbrukning

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och planerade arbeten

- OVK-Besiktning genomfördes i januari 2020.
- From den 1 januari 2020 sköts fastighetsförvaltningen av BeWe Fastighetservice AB då Murche Eklöf gått i pension.

Ekonomi

Taxeringsvärdet på fastigheten är 80 051 000 kr varav 55 770 000 avser markvärde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Föregående år balanserade resultat	- 5 134 387
Årets resultat	550 351
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna (0,3% av taveringsvärdet)	(- 240 153)
Totalt	<u>- 4 584 036</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponera enligt följande:

Balanseras i ny räkning - 4 819 189

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 735	1 635	1 611	1 653
Resultat efter fin. poster (tkr)	550	345	416	509
Soliditet (%)	75,3	73,9	71,2	71,0

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	34 953 476	2 654 284	873 648	-5 479 165	344 778	33 347 021
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			240 153	-240 153		
Balanseras i ny räkning				344 778	-344 778	
Årets resultat					550 351	550 352
Belopp vid årets utgång	34 953 476	2 654 284	1 113 801	-5 374 540	550 351	33 897 373

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 734 895	1 635 033
Övriga rörelseintäkter	3	54 319	146 350
Summa rörelseintäkter		<u>1 789 214</u>	<u>1 781 383</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-871 285	-994 187
Övriga externa kostnader	5	-18 062	-114 277
Personalkostnader och arvoden	6	-5 000	-7 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 496	-245 683
Summa rörelsekostnader		<u>-1 173 843</u>	<u>-1 361 147</u>
Rörelseresultat		<u>615 371</u>	<u>420 236</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		51 245	51 245
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 369	-126 703
Summa finansiella poster		<u>-65 020</u>	<u>-75 458</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>550 351</u>	<u>344 778</u>
Resultat före skatt		<u>550 351</u>	<u>344 778</u>
Årets resultat		<u>550 351</u>	<u>344 778</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	40 129 596	39 513 644
Pågående nyanläggningar		-	844 486
Summa materiella anläggningstillgångar		40 129 596	40 358 130
Summa anläggningstillgångar		40 129 596	40 358 130
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		13 142	6 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 325	42 496
Summa kortfristiga fordringar		45 467	48 890
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		4 843 343	4 725 227
Summa kassa och bank		4 843 343	4 725 227
Summa omsättningstillgångar		4 888 810	4 774 117
SUMMA TILLGÅNGAR		45 018 406	45 132 247



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 607 760	37 607 760
Fond för yttre underhåll		1 113 801	873 648
Summa bundet eget kapital		38 721 561	38 481 408
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 374 540	-5 479 165
Årets resultat		550 351	344 778
Summa fritt eget kapital		-4 824 189	-5 134 387
Summa eget kapital		33 897 372	33 347 021
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 618 491	11 313 241
Summa långfristiga skulder		10 618 491	11 313 241
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		97 336	76 614
Skatteskulder		20 516	5 911
Övriga skulder		141 120	137 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 571	252 057
Summa kortfristiga skulder		502 543	471 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 018 406	45 132 247

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 052 878	1 041 884
Hyror	669 711	582 189
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 222	5 271
Avgift för andrahandsuthyrning	11 084	5 689
	<u>1 734 895</u>	<u>1 635 033</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övrigt	-	99 257
Antennhyra	54 319	47 093
Summa	<u>54 319</u>	<u>146 350</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	51 953	46 466
Städning	34 269	53 846
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 368	7 613
Snöröjning	4 000	-
Reparationer	6 142	191 400
El	44 489	42 805
Uppvärmning	362 021	345 948
Vatten	50 999	44 077
Sophämtning	33 564	33 385
Försäkringspremie	36 387	35 102
Fastighetsavgift bostäder	49 572	48 132
Fastighetsskatt lokaler	64 510	45 460
Övriga fastighetskostnader	18 102	-
Kabel-tv/Bredband/IT	9 121	7 043
Förvaltningsarvode ekonomi	72 290	72 021
Panter och överlåtelser	2 269	2 220
Juridiska åtgärder	-	12 300
Övriga externa tjänster	3 229	6 369
	<u>871 285</u>	<u>994 187</u>
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>871 285</u>	<u>994 187</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	2 119	1 985
Konsultarvode	-	97 500
Revisionarvode	15 943	14 792
Summa	<u>18 062</u>	<u>114 277</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	5 000	7 000
	<u>5 000</u>	<u>7 000</u>

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	23 560 379	23 560 379
-Byggnad	196 132	196 132
-Ombyggnad	50 963	-
-Glastak	21 522 825	21 522 825
-Mark	844 485	-
-Markanläggning	<u>46 174 784</u>	<u>45 279 336</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 765 692	-5 520 009
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-279 496</u>	<u>-245 683</u>
	-6 045 188	-5 765 692
Redovisat värde vid årets slut	<u>40 129 596</u>	<u>39 513 644</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 281 000	20 931 000
Mark	<u>55 770 000</u>	<u>39 015 000</u>
	80 051 000	59 946 000
Bostäder	73 600 000	55 400 000
Lokaler	<u>6 451 000</u>	<u>4 546 000</u>
	80 051 000	59 946 000

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	418	418
Handelsbanken	3 706 893	4 099 893
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 136 032</u>	<u>624 916</u>
Summa	<u>4 843 343</u>	<u>4 725 227</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek			-	694 750	694 750
Stadshypotek	2023-10-30	0,89%	7 618 491		7 618 491
Stadshypotek	2020-10-30	1,04%	3 000 000		3 000 000
			10 618 491		11 313 241

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 771 000	11 771 000
Summa ställda säkerheter	11 771 000	11 771 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera.

Underskrifter

Stockholm 2020-04-02



Sten Sjöstedt

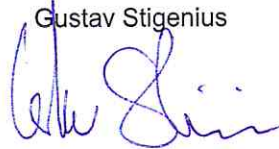


Bruno Mårtensson

Rebecka Sjöström



Gustav Stigenius



Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-02.



Magnus Ekmark
Godkänd revisor

Tjännborg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Markententeriet 2
Org.nr. 769609-1623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Markententeriet 2 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 2018 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. Risker

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, förfalskning, 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 Markententeriet 2 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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 tryggt sätt.

Revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

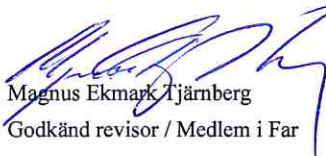
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 7 april 2020


Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor / Medlem i Far