

Årsredovisning för
Brf Marketenteriet 2
769609-1623

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Noter till resultaträkning	7-9
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
Rebecka Sjöström	Ledamot
Gustav Stigenius	Ledamot
Bruno Mårtensson	Ledamot (avgick 1 december 2020)
Eva Stiber	Suppleant

Revisor har varit godkänd revisor Magnus Ekmark Tjärnberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls digital den 25 maj 2020

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 46 900 kr (ett prisbasbelopp) och arvode till revisorn har utbetalts med 15 345 kr inklusive moms.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
Fastighetsförvaltningen har under året skötts av BeWe Fastighetservice AB.

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 7 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

- OVK-Besiktning genomfördes i januari.
- Sotning genomfördes i maj med återbesök i november.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och planerade arbeten

Inga

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	- 4 824 189
Årets resultat	466 732
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna (0,3% av taxeringsvärdet)	(- 240 153)
Totalt	<u>- 4 357 457</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponera enligt följande:

Balanseras i ny räkning **- 4 597 610**

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



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 663	1 735	1 635	1 611
Resultat efter fin. poster (tkr)	467	550	345	416
Soliditet (%)	77	75,3	73,9	71,2

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	1 113 801	-5 374 540	550 351	33 897 373
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			240 153	-240 153		
Balanseras i ny räkning				550 352	-550 351	
Årets resultat					466 732	466 732
Belopp vid årets utgång	34 953 476	2 654 284	1 353 954	-5 064 341	466 732	34 364 105

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 662 675	1 734 895
Övriga rörelseintäkter	3	89 597	54 319
Summa rörelseintäkter		1 752 272	1 789 214
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-890 105	-871 285
Övriga externa kostnader	5	-16 980	-18 062
Personalkostnader och arvoden	6	-60 878	-5 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 504	-279 496
Summa rörelsekostnader		-1 247 467	-1 173 843
Rörelseresultat		504 805	615 371
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	51 245
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 255	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 328	-116 369
Summa finansiella poster		-38 073	-65 020
Resultat efter finansiella poster		466 732	550 351
Resultat före skatt		466 732	550 351
Årets resultat		466 732	550 351

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	39 850 092	40 129 596
Summa materiella anläggningstillgångar		39 850 092	40 129 596
Summa anläggningstillgångar		39 850 092	40 129 596
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		13 145	13 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 871	32 325
Summa kortfristiga fordringar		51 016	45 467
Kassa och bank	8	4 752 017	4 843 343
Kassa och bank		4 752 017	4 843 343
Summa omsättningstillgångar		4 803 033	4 888 810
SUMMA TILLGÅNGAR		44 653 125	45 018 406



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 607 760	37 607 760
Fond för yttre underhåll		1 353 954	1 113 801
Summa bundet eget kapital		<u>38 961 714</u>	<u>38 721 561</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 064 341	-5 374 540
Årets resultat		466 732	550 351
Summa fritt eget kapital		<u>-4 597 609</u>	<u>-4 824 189</u>
Summa eget kapital		<u>34 364 105</u>	<u>33 897 372</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>9 842 307</u>	<u>10 618 491</u>
Summa långfristiga skulder		9 842 307	10 618 491
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		46 458	97 336
Skatteskulder		34 401	20 516
Övriga skulder		129 947	141 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>235 907</u>	<u>243 571</u>
Summa kortfristiga skulder		446 713	502 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 653 125</u>	<u>45 018 406</u>

mm

Am
B *Am*

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 21,4 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 parentes)

<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.

pro
D a
fm

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 052 878	1 052 878
Hyror	595 826	669 711
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 832	1 222
Avgift för andrahandsuthyrning	1 139	11 084
	<u>1 662 675</u>	<u>1 734 895</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Erhållna bidrag	34 845	-
Antennhyra	54 752	54 319
Summa	<u>89 597</u>	<u>54 319</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	43 687	51 953
Städning	34 269	34 269
Tillsyn, besiktning, kontroller	42 438	28 368
Trädgårdsskötsel	8 002	-
Snöröjning	-	4 000
Sotning	14 230	-
Reparationer	96 466	6 142
El	34 607	44 489
Uppvärmning	275 652	362 021
Vatten	50 754	50 999
Sophämtning	37 890	33 564
Försäkringspremie	33 840	36 387
Fastighetsavgift bostäder	51 444	49 572
Fastighetsskatt lokaler	64 510	64 510
Övriga fastighetskostnader	5 258	18 102
Kabel-tv/Bredband/IT	5 726	9 121
Förvaltningsarvode ekonomi	72 498	72 290
Panter och överlåtelse	14 703	2 269
Övriga externa tjänster	4 131	3 229
	<u>890 105</u>	<u>871 285</u>
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>890 105</u>	<u>871 285</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	2 003	2 119
Revisionarvode	14 977	15 943
Summa	16 980	18 062

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	44 890	5 000
	44 890	5 000

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	23 560 379	23 560 379
-Byggnad	247 095	247 095
-Ombyggnad	21 522 825	21 522 825
-Mark	844 485	844 485
-Markanläggning	46 174 784	46 174 784
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 045 188	-5 765 692
-Årets avskrivning enligt plan	-279 504	-279 496
	-6 324 692	-6 045 188
Redovisat värde vid årets slut	39 850 092	40 129 596
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 281 000	24 281 000
Mark	55 770 000	55 770 000
	80 051 000	80 051 000
Bostäder	73 600 000	73 600 000
Lokaler	6 451 000	6 451 000
	80 051 000	80 051 000

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	418	418
Sparkonto	4 206 893	3 706 893
Avräkningskonto Fastighetsägarna	544 706	1 136 032
Summa	4 752 017	4 843 343

[Handwritten signatures]

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2023-10-30	0,89%	7 542 307	76 184	7 618 491
Stadshypotek	2024-10-30	0,79%	2 300 000	700 000	3 000 000
			9 842 307	776 184	10 618 491

Varav långfristig del
Varav kortfristig del

9 842 307

-

Beräknad låneskuld om 5 år är 9 461 387 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år. -
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år. 9 842 307

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera.

Underskrifter

Stockholm 2021-03-22



Sten Sjöstedt



Bruno Mårtensson

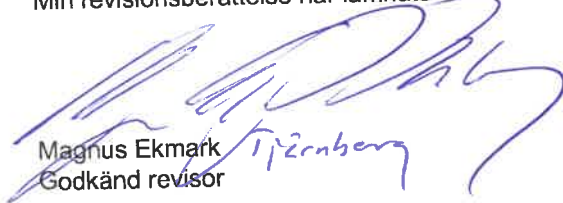
Rebecka Sjöström



Gustav Stigenius



Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-22



Magnus Ekmark
Godkänd revisor

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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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. Risken 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 betryggande sätt.

Revisorns 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

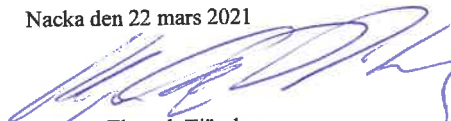
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 22 mars 2021



Magnus Ekmark Tjärnberg

Godkänd revisor / Medlem i Far