



# ÅRSREDOVISNING 2020/21

## HSB Brf Marketenteriet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702001-4077

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet i Stockholm

Org.nr: 702001-4077

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-09-01 - 2021-12-31



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet i Stockholm (702001-4077) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-12-31. (Observera att räkenskapsåret är förlängt till 16 månader p g a övergång till kalenderår som räkenskapsår fr o m 2022-01-01)

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-07-22, och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-18 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, både kortsiktiga och långsiktiga åtgärder och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Styrelsen har haft följande sammansättning fr o m årsstämman 2020-02-10:

Pia Hagenmalm		Ordförande
Jeanette Aggebo		Vice ordförande/Ekonomi
David Blidberg	avgick december 2021	Ledamot/sekreterare
Robert Lundin		Ledamot
Agneta Hjelmquist		Ledamot
Lars Hörnesten	avgick december 2021	Ledamot/representant utsedd av HSB Sthlm
Sanna Häglund	tillträdde januari 2022	Ledamot/representant utsedd av HSB Sthlm

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Pia Hagenmalm, Jeanette Aggebo, Robert Lundin samt Agneta Hjelmquist, två i förening.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2022 är Jeanette Aggebo och Robert Lundin.

David Blidberg har pga. flytt avgått, ersättare kommer att väljas.

#### Revisorer

Johan Paléus	Ordinarie, vald vid föreningsstämman
Lena Moser	Suppleant, vald vid föreningsstämman
BoRevision	Av HSB utsedd revisor

#### Valberedning

Valberedningen har varit Agneta Peterz (sammankallande) och Rickard Kjellgren.

#### Representanter i HSB:s distriktsstämma, Stockholm

Föreningens representant till Östermalm/Lidingö distriktsstämma har varit Jeanette Aggebo som ordinarie, och Agneta Hjelmquist som ersättare.

MS

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls genom poströstning 2021-02-22. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten och kontakter. Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 49 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

### Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Marketenteriet 3 i Stockholm, byggår 1951.

### Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

I föreningen finns 48 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har skett 10 överlåtelse.

Föreningen upplåter med hyresrätt 6 lokaler, 4 mindre förråd samt 6 bilplatser enligt:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
48	Lägenheter (bostadsrätt)	3 624
6	Lokaler (hyresrätt)	571
4	Förråd	56
6	Bilplatser	

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är 147 600 tkr varav byggnadsvärdet är 46 000 tkr.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

### Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Fastighetsförvaltning, Städning, Trädgårdsskötsel samt Dygnet runt jour	SBC Förvaltning i Sthlm AB
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm Ekonomisk förening
Grundutbud av Tv-kanaler samt Bredband	Tele2
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Hisservice	Otis AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Översyn av rökluckor	Dafo Brand AB
El och fjärrvärme	Fortum/Ellevio respektive Stockholm Exergi AB
Sophantering	Stockholm Vatten och Avfall
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall
Sotning och brandskyddskontroll	Stockholms 2: a sotningsdistrikt Skfm L.Sundström AB
Låssystem	Karla Lås AB

MS

## Teknisk status

Avsättning till fonden för yttre underhåll sker i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan. Utöver nedan har samtliga lagstadgade inspektioner och åtgärder genomförts såsom sotning av öppna spisar, kontroll av rökkanaler, brandskyddskontroll, obligatorisk ventilationskontroll, besiktning av hissar, energideklaration samt radonmätning

Del av utfört underhåll	
Utemiljön - åtgärdat brister i gräsmattan	2020/2021
Takbesiktning genomförd – åtgärdat nedslag i besiktningen	2020/2021
Okulärbesiktning genomförd – åtgärdat nedslag i besiktning	2020/2021
Horisontell stam inspekterad – åtgärdat delar	2020/2021
Färdigställt renovering av lokal efter vattenskada	2020/2021
Avgasare i undercentralen - utbytt	2020/2021
Fläkt i tvättstugans torkrum - utbytt	2020/2021
Pollare - har satts upp på gavlarna mot baksidan	2020/2021
Målning - fönster på baksidan samt målning/reparation av portar baksidan	2019/2020
Åtgärdshandling - vattenskada i lokal - påbörjad rivning och avfuktning	2019/2020
Inspektion - horisontella stammar	2019/2020
Serviceåtgärder - maskinell utrustning i tvättstugan	2019/2020
Utemiljön - plantering av träd mot gatan gavel 27	2019/2020
Utemiljön - nyanlagd gräsmatta, nya buskar, kattsallar vid gaveln port 21	2018/2019
Utemiljön - av säkerhetsskäl nedtag av träd mot gatan samt träd på parkering gavel 27	2018/2019
Utemiljön - smidesräcke vid garagedfart, ny portarmatur	2018/2019
Fasadrenovering	2017/2018
Takfötter - målade och i vissa fall bytta	2017/2018
Fotrännor - utbyta	2017/2018
Skorstenstoppar - målade	2017/2018
Fönsterbleck – samtliga räcken målade	2017/2018
Franska balkonger – samtliga målade	2017/2018
Karibottenstycken – monterade på fönstren framsida och gavlar (baksidan genomfört tidigare)	2017/2018
Fönsterkarmar – målade	2017/2018
Ventilationsgaller – på hela fastigheten bytta	2017/2018
Stambyte – horisontella stammar	2016/2017
Spillvattensystem – flyttat ut ur huset, ledningar nu längst med husfasaden ute	2016/2017
Dränering – runt om huset exkl. gaveln port 21	2016/2017
Målning – källargångarnas väggar och golv samt tvättstugans golv	2016/2017
Stenbeläggning – omläggning/nya plattor på parkeringsytor, framför portar samt cykelparkering	2016/2017
Besiktning av dagvatten/spillvattenledningar genomförd – åtg. krävs	2015/2016
Undercentral – rör till expansionskärl reparerat	2015/2016
Torkrum – byte av kompressor	2015/2016
Takreparation – nya krokor till fotrännor, ny takbrygga, infalsning och tätning av kragar och beslag	2014/2015
Stamspolning – vertikalt och horisontellt	2014/2015
Okulärbesiktning av fastigheten – åtgärder behövs	2013/2014
Takbesiktning genomförd – åtgärder behövs	2013/2014
Stambyte – kök och badrum	2005/2006

### Pågående samt framtida underhåll

Fortsatt åtgärder gällande horisontell stam och därefter spolning av samtliga stammar

Målning av fönstren framsidan och gavlar

Översyn av el i gemensamma utrymmen – och utifrån översynen, eventuella åtgärder

Styrelsen har i beaktande att våra sopkaruseller kan sluta att fungera. Det finns i nuläget inga planer på att byta ut sopkarusellerna i förtid.

Styrelsen har även i beaktande att hissarna kan behöva renoveras inom några år.

## Ekonomi

### Nyckeltal – i tkr om inte annat anges

	2020/2021 16 mån *	2019/2020 12 mån	2018/2019 12 mån	2017/2018 12 mån	2016/2017 12 mån
Årsavgifter, kr/kvm	800	596	584	573	565
Totala intäkter, kr/kvm*	1 188	803	773	758	749
Sparande, kr/kvm	211	311	304	294	305
Belåning, kr/kvm	2 469	2 469	2 469	2 469	2 117
Räntekänslighet	4%	5%	5 %	5 %	4 %
Driftskostnad, kr/kvm*	887	420	399	399	379
Energikostnad, kr/kvm	234	161	163	162	165

### Övriga nyckeltal

	2020/2021 16 mån*	2019/2020 12 mån	2018/2019 12 mån	2017/2018 12 mån	2016/2017 12 mån
Nettoomsättning	5 050	3 415	3 285	3 223	3 183
Resultat efter finansiella poster	348	219	613	741	706
Soliditet	33%	32%	31 %	29 %	28 %

\* Räkenskapsåret har ändrats till kalenderår enligt beslut på ordinarie stämma 2021-02-22 samt extrastämma 2021-04-06

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 704	538 467	1 135 369	3 311 157	219 112
Reservering till fond 2020/2021			611 951	- 611 951	
Ianspråktagande av fond 2020/2021			0	0	
Balanserad i ny räkning				219 112	- 219 112
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					347 876
Belopp vid årets slut	111 704	538 467	1 747 320	2 918 318	347 876

MS



## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 530 269
Årets resultat	347 876
Reservering till underhållsfond	- 611 951
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<b>3 266 193</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>3 266 193</b>
-------------------------	------------------

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

MS

**HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-09-01 2021-12-31</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 050 201	3 414 682
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 526 266	-1 623 148
Övriga externa kostnader	Not 3	-116 384	-40 023
Planerat underhåll		0	-664 070
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-127 711	-122 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-550 745	-437 566
Summa rörelsekostnader		-4 321 106	-2 887 410
<b>Rörelseresultat</b>		<b>729 095</b>	<b>527 272</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 674	1 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-383 893	-309 967
Summa finansiella poster		-381 219	-308 160
<b>Årets resultat</b>		<b>347 876</b>	<b>219 112</b>

ms

**HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>12 363 414</u>	<u>12 914 159</u>
		12 363 414	12 914 159
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>12 363 914</u>	<u>12 914 659</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 104 037	3 224 365
Övriga fordringar	Not 9	473	33 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>126 343</u>	<u>116 468</u>
		4 230 853	3 374 472
Kassa och bank	Not 11	328 277	301 089
Summa omsättningstillgångar		<u>4 559 130</u>	<u>3 675 561</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>16 923 044</u></b>	<b><u>16 590 220</u></b>

MS

**HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	111 704	111 704
Upplåtelseavgifter	538 467	538 467
Yttre underhållsfond	1 747 320	1 135 369
	<u>2 397 491</u>	<u>1 785 540</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 918 318	3 311 157
Årets resultat	347 876	219 112
	<u>3 266 193</u>	<u>3 530 269</u>
Summa eget kapital	<u>5 663 684</u>	<u>5 315 808</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>8 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
	8 500 000	10 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 000 000	0
Leverantörsskulder	115 156	96 290
Skatteskulder	11 323	82 595
Fond för inre underhåll	30 745	61 467
Övriga skulder	Not 14 195 075	195 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>407 061</u>	<u>338 985</u>
	2 759 360	774 412
Summa skulder	11 259 360	11 274 412
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>16 923 044</u></b>	<b><u>16 590 220</u></b>

MS

**HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-09-01 2021-12-31</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	347 876	219 112
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	550 745	437 566
Kassaflöde från löpande verksamhet	898 621	656 678
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 292	-58 958
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-15 052	60 328
Kassaflöde från löpande verksamhet	906 861	658 048
<b>Investeringsverksamhet</b>		0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>906 861</b>	<b>658 048</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 525 454</b>	<b>2 867 406</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 432 314</b>	<b>3 525 454</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

MS



## HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,98% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

NS

**HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-09-01 2021-12-31</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 898 160	2 159 412
Hyror	1 629 944	1 230 266
Övriga intäkter	634 844	25 004
Bruttoomsättning	<u>5 162 948</u>	<u>3 414 682</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-112 747</u>	<u>0</u>
	<b>5 050 201</b>	<b>3 414 682</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	375 177	279 607
Reparationer	1 461 910	117 954
El	104 726	64 005
Uppvärmning	808 123	561 112
Vatten	82 274	60 722
Sophämtning	140 567	84 396
Fastighetsförsäkring	76 400	54 023
Kabel-TV och bredband	103 826	75 496
Fastighetskatt och fastighetsavgift	205 832	203 755
Förvaltningsarvoden	152 878	113 335
Övriga driftkostnader	14 553	8 743
	<u>3 526 266</u>	<u>1 623 148</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 226	2 749
Administrationskostnader	61 979	6 794
Extern revision	12 000	10 000
Konsultkostnader	1 872	0
Medlemsavgifter	27 307	20 480
	<u>116 384</u>	<u>40 023</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	98 650	94 150
Revisionsarvode	6 000	6 000
Sociala avgifter	23 061	22 453
	<u>127 711</u>	<u>122 603</u>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 323	1 328
Övriga ränteintäkter	351	479
	<u>2 674</u>	<u>1 807</u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	382 106	308 717
Övriga räntekostnader	1 787	1 250
	<u>383 893</u>	<u>309 967</u>

MS

**HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-08-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	18 462 800	18 057 130
Anskaffningsvärde mark	378 000	378 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 840 800</b>	<b>18 435 130</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-5 926 641	-5 083 405
Årets avskrivningar	-550 745	-437 566
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 477 386</b>	<b>-5 520 971</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 363 414</b>	<b>12 914 159</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 600 000	8 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>147 600 000</b>	<b>147 600 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	473	33 640
	<b>473</b>	<b>33 640</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	126 343	115 579
Upplupna intäkter	0	889
	<b>126 343</b>	<b>116 468</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	328 277	301 089
	<b>328 277</b>	<b>301 089</b>

MS



**HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet i Stockholm**

Noter		2021-12-31	2020-08-31		
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	421820	0,87%	2022-03-07	2 000 000	0
Stadshypotek AB	421801	1,04%	2024-12-07	1 000 000	0
Stadshypotek AB	427198	1,64%	2029-12-15	1 500 000	0
Stadshypotek AB	423177	1,64%	2029-12-01	6 000 000	0
				10 500 000	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 500 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>8 500 000</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				10 526 100	10 526 100
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				2 000 000	0
				<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 14 Övriga skulder</b>					
Depositioner				195 075	195 075
				<b>195 075</b>	<b>195 075</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				11 107	36 819
Förutbetalda hyror och avgifter				232 821	259 016
Övriga upplupna kostnader				163 134	43 150
				<b>407 061</b>	<b>338 985</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



## HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet i Stockholm

Noter

2021-12-31

2020-08-31

### Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

24/5-22

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Agneta Hjelmquist

Jeanette Aggebo

Pia Hagenmalm

Robert Lundin

Sanna Hägglund

Vår revisionsberättelse har 25-05-22 lämnats beträffande denna årsredovisning

Johan Paléus

Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Marketenteriet i Stockholm, org.nr. 702001-4077

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Marketenteriet i Stockholm för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-12-31.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsetts av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisor utsetts av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

### Den föreningsvalda revisorernas ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Marketenteriet i Stockholm för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

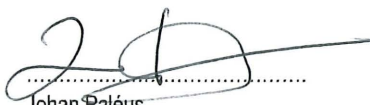
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/5 2022



Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johan Paléus  
Av föreningen vald revisor



# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**