

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Marketenteriet i Nacka

Org.nr 769609-8057

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

PA
7.9
AS
K
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 Marketenteriet äger fastigheten Sicklaön 145:12 i Järla sjö, Nacka. Föreningens styrelse har sitt säte i Nacka Kommun.

Styrelse

Mellan 2021-01-01 och 2021-05-25 hade styrelsen följande sammansättning:

Sandra Ekman von Huth

Martin Persson

Julia Söderström

Alexander Appelgren

Ingvar Larsson

suppleant

Föreningsstämma hölls 2021-05-25. Styrelsen har sedan 2021-05-25 följande sammansättning:

Alexander Appelgren

ordförande

Patrik Kinhult

Ingvar Larsson

Johan Eliasson

Åsa Sarachu

Helen Soodla

suppleant

Maria Niewiem

suppleant

Firmateckning

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

Styrelsemöten

Styrelsen har från föreningsstämman och fram till verksamhetsårets slut avhållit 5 stycken protokollförda möten. Under hela kalenderåret 2021 hölls totalt 9 styrelsemöten.

Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Emma Johansson, Deltarev.

Valberedning

På årsstämman valdes Ida Appelgren och Anne Westerlund till Valberedning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 25 maj 2021. På stämman närvarade 20 medlemmar + en medlem som deltog via fullmakt.

M
N
7.6
ÅS
H

Viktiga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har under året anlitat juridisk expertis för granskning, uppdatering och tillägg i stadgarna. Föreningen har omförhandlat ett fast bolån som löpte ut i November 2021. Föreningen har under året avslutat och avvecklat utredning kring vindsprojekt Föreningen har delrenoverat och tätat hängrännor och betongplattor Föreningen har aktiverat digitalt verktyg hos Planima för förvaltning utav fastighetens underhållsplan. Det har även påbörjats digital dokumentlagring och internkommunikation via plattformen Boappa. Föreningen har under hösten 2021 skrivit avtal med adjungerande styrelseordförande, Inge Hjalmarsson. Till följd av det har en avgiftshöjning på 5,8% skett.

Planerat kommande underhåll

Då vi har en nyupptäckt fuktskada som vi behöver först besiktiga och därefter åtgärda kommer det att vara föreningens första prioritering under 2022. Därefter kommer prioritering att vara underhåll av våra tak.

Taket bör även tvättas för att hålla alger och mossor borta. Vi planerar även att åtgärda fellutande markplattor för att leda bort vatten från huset.

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 fastighetsskötseln har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Medlemsinformation

Meddelanden till boende sker skriftligt via anslag i trappuppgångar, eller utdelning i postfack och/eller digitalt.

Kallelse till årsstämma sker skriftligen senast 14 dagar i förväg.

Föreningen hade vid utgången av året 57 (f.å) 52 medlemmar.

Under räkenskapsåret har 13 (f.å 3) lägenheter överlåtits.

Tid för stämma

Enligt föreningens stadgar ska stämma hållas senast den 31 maj.

Handwritten notes in blue ink: "7.4.", "12", "AS.", and a signature.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nyckeltal					
Årsavgifter kr/kvm	801	756	756	756	756
Totala intäkter kr/kvm	781	774	774	777	772
Belåning kr/kvm	7 512	7 551	7 590	7 652	7 909
Sparande till underhåll och investeringar	167	190	200	246	128
Räntekänslighet	10%	10%	10%	10%	10%
Energikostnader kr/kvm	205	192	199	202	199

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Ett intervall mellan 150-220kr/kvm är en rimlig nivå på sparande.

	2021
Rörelseintäkter	2 002 708
Rörelsekostnader	-1 804 245
Finansiella poster	<u>-193 741</u>
Årets resultat	4 722
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	<u>422 848</u>
Årets sparande	427 570
Årets sparande per kvm total yta	167

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med omsättningen (intäkten).

Energikostnader

Anger värme-, vatten - och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår.

Handwritten notes in blue ink: "ÅS", "AA", "7.8", "12", "11".

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 002 708	1 984 853	1 986 389	1 992 654	1 989 223
Resultat efter finansiella poster	4 722	-133 531	90 515	207 673	-420 843
Soliditet	68,8%	68,6%	68,4%	68,3%	67,5%

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Underhålls- fond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	44 340 000	1 892 560	-2 707 382
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:			
Avsättning till underhållsfond		147 990	-147 990
lanspråkstagande av underhållsfond		-196 750	196 750
Årets resultat			4 722
Belopp vid årets utgång	44 340 000	1 843 800	-2 653 900

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-2 658 622
årets resultat	4 722
	-2 653 900

behandlas enligt följande:

till underhållsfonden avsätts	147 990
i ny räkning överföres	-2 801 890
	-2 653 900

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

Handwritten notes:
M. G. AS. 12
[Signatures]

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	2 002 424	1 980 504
Övriga föreningsintäkter	2	<u>284</u>	<u>4 349</u>
		2 002 708	1 984 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-965 910	-854 586
Reparation och underhåll	4	-72 299	-323 105
Styrelsekostnader	5	-68 024	-60 462
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-275 165	-262 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-422 848</u>	<u>-422 850</u>
		-1 804 245	-1 923 302
Rörelseresultat		198 463	61 551
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-193 741</u>	<u>-195 082</u>
Summa resultat från finansiella poster		-193 741	-195 082
Resultat efter finansiella poster		4 722	-133 531
Årets resultat		4 722	-133 531

PM B
7.8. 12 AS
AA

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	<u>61 903 676</u> 61 903 676	<u>62 326 523</u> 62 326 523
Finansiella anläggningstillgångar			
Framtida kontraktsevenliga kostnader	8	<u>0</u> 0	<u>12 839</u> 12 839
Summa anläggningstillgångar		61 903 676	62 339 362
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		13 202	2 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>191 034</u> 204 236	<u>143 179</u> 145 179
Kassa och bank		1 154 213	1 000 884
Summa omsättningstillgångar		1 358 449	1 146 063
SUMMA TILLGÅNGAR		63 262 124	63 485 425

PA B
7/12
ÅS
12
M

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 340 000	44 340 000
Underhållsfond		1 843 800	1 892 560
		<u>46 183 800</u>	<u>46 232 560</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 658 622	-2 573 851
Årets resultat		4 722	-133 531
		<u>-2 653 900</u>	<u>-2 707 382</u>
Summa eget kapital		43 529 900	43 525 178
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 883 642	12 667 283
Övriga långfristiga skulder	11	0	20 516
		<u>12 883 642</u>	<u>12 687 799</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		6 383 641	6 700 000
Leverantörsskulder		74 434	242 743
Aktuell skatteskuld		110 400	107 252
Övr kortfristig skuld		3 660	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	276 448	222 453
Summa kortfristiga skulder		<u>6 848 583</u>	<u>7 272 448</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 262 125	63 485 425

RM OS
AS AL

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	2021	2020
Årsavgifter	1 951 131	1 941 744
Bredband och kabel-Tv	32 984	31 464
Pant- och överlåtelseavgifter	18 309	7 296
	<u>2 002 424</u>	<u>1 980 504</u>
Not 2 Övriga intäkter	2021	2020
Administration andrahandsuthyrning	0	4 108
Övriga intäkter	284	241
	<u>284</u>	<u>4 349</u>

PK
7.8.
ÅS
IL
Ab

Not 3 Driftskostnader	2021	2020
Vatten	131 112	129 392
Värme	352 470	326 033
El	41 371	38 007
Sophantering	65 996	58 414
Snöröjning	5 031	5 031
Kabel-TV	22 493	22 448
Entrémattor	8 747	7 554
Medlemskostnader Järta sjö	186 682	111 042
Fastighetsförsäkring	32 855	28 808
Fastighetsförvaltning och städning	107 578	109 376
Hiss enligt avtal	0	9 796
Övriga avtal	11 575	8 685
	<u>965 910</u>	<u>854 586</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2021	2020
Fastighet	66 407	294 976
Hiss	2 375	25 288
Gård	3 517	2 841
	<u>72 299</u>	<u>323 105</u>
Not 5 Styrelsekostnader	2021	2020
Styrelsearvode	48 500	53 500
Övriga ersättningar	4 650	1 360
Sociala kostnader	14 874	5 602
	<u>68 024</u>	<u>60 462</u>
Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2021	2020
Fastighetsskatt	55 442	54 302
Porttelefon	5 684	5 219
Datakommunikation	54 716	65 378
Revisionsarvode	31 750	23 875
Övriga förvaltningskostnader	919	0
Trivselkostnader	315	0
Administrativa kostnader	14 508	8 195
Konsultarvode	85 000	88 122
Pant- och överlåtelse	17 124	6 110
Bankkostnader	4 673	5 914
Medlemsavgifter	5 034	5 184
	<u>275 165</u>	<u>262 299</u>

PK B
7.8.12 Å.S
AK

Not 10 Skulder till kreditinstitut			2021-12-31	2020-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
Nordea	0,890	2022-10-19	6 333 641	6 383 641
Nordea	1,050	2024-10-16	6 333 642	6 383 642
Nordea	1,090	2026-11-17	6 600 000	6 600 000
Avgår kortfristig del Nordea			<u>-6 383 641</u>	<u>-6 700 000</u>
			12 883 642	12 667 283

Not 11 Övriga långfristiga skulder		2021-12-31	2020-12-31
Järla Sjö Samfällighetsförening (för inköp av undercentral)		0	7 676
Järla Sjö Samfällighetsförening (för framtida räntor mm)		<u>0</u>	<u>12 840</u>
		0	20 516
Varav kortfristig del		0	20 516

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.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter		127 476	122 197
Upplupna utgiftsräntor		29 613	29 455
Revisionsarvode		27 500	22 000
Vatten		36 908	0
Värme		49 077	40 068
El		5 874	3 738
Övriga kostnader		<u>0</u>	<u>4 995</u>
		276 448	222 453

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		<u>21 990 000</u>	<u>21 990 000</u>
		21 990 000	21 990 000

ES PM
7.8. 14 AS
AB

Not 10 Skulder till kreditinstitut			2021-12-31	2020-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
Nordea	0,890	2022-10-19	6 333 641	6 383 641
Nordea	1,050	2024-10-16	6 333 642	6 383 642
Nordea	1,090	2026-11-17	6 600 000	6 600 000
Avgår kortfristig del Nordea			<u>-6 383 641</u>	<u>-6 700 000</u>
			12 883 642	12 667 283

Not 11 Övriga långfristiga skulder		2021-12-31	2020-12-31
Järila Sjö Samfällighetsförening (för inköp av undercentral)		0	7 676
Järila Sjö Samfällighetsförening (för framtida räntor mm)		<u>0</u>	<u>12 840</u>
		0	20 516
Varav kortfristig del		0	20 516

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

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter		127 476	122 197
Upplupna utgiftsräntor		29 613	29 455
Revisionsarvode		27 500	22 000
Vatten		36 908	0
Värme		49 077	40 068
El		5 874	3 738
Övriga kostnader		<u>0</u>	<u>4 995</u>
		276 448	222 453

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		<u>21 990 000</u>	<u>21 990 000</u>
		21 990 000	21 990 000

ES PM
7.9. 14 ÅS
AB

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Del av kortfristiga skulder till kreditinstitut 6 333 641 avser fastighetslån som förfaller 2022-10-19. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

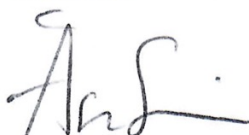
Nacka den 27 / 3 2022



Alexander Appelgren
Ordförande



Ingvar Larsson



Åsa Sarachu

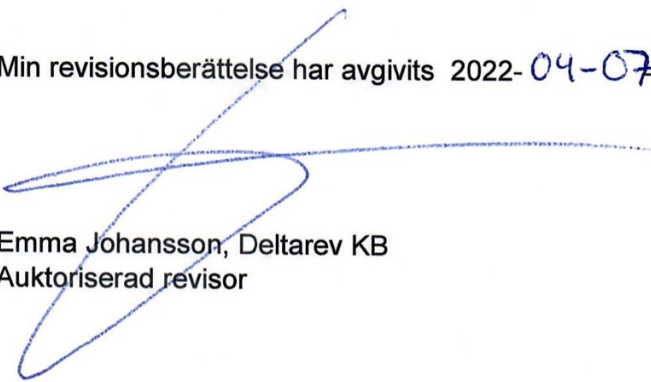


Johan Eliasson



Patrik Kinhult

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-04-07



Emma Johansson, Deltarev KB
Auktoriserad revisor