

Årsredovisning för
Brf Marketenteriet 2
769609-1623

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Noter till resultaträkning	7-9
Övriga noter	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Marketenteriet 2 ("Föreningen") (769609-1623) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

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
Anton Mehrlein	Ledamot
Gilda Bigner	Ledamot
Eva Stiber	Suppleant

Revisor har varit godkänd revisor Magnus Ekmark Tjärnberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls digital den 18 maj 2021

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsen har under året haft ett arvode om totalt 47 600 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 Fastighetsservice 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 8 överlåts under året.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Källaren har fräschats upp med bla målning och uppsättning av hörnskydd mm

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och planerade arbeten

- Föreningen har anlitat en arkitekt för att få fram underlag för upphandling av entreprenader avseende renovering av fasader, fönster, balkonger och tak. Upphandling kan tidigast ske våren 2023.
-
- Föreningen har bytt städfirman from 1 mars 2022.

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	- 4 597 609
Årets resultat	176 477
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna (0,3% av taxeringsvärdet)	(- 240 153)
Totalt	<u>- 4 421.132</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponera enligt följande:

<i>Balanseras i ny räkning</i>	- 4 661 285
--------------------------------	--------------------

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

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 671	1 663	1 735	1 635
Resultat efter fin. poster (tkr)	176	467	550	345
Soliditet (%)	77,1	77,0	75,3	73,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	34 953 476	2 654 284	1 353 954	-5 064 341	466 732	34 364 105
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			240 153	-240 153		
Balanseras i ny räkning				466 732	-466 732	
Årets resultat					176 477	176 477
	34 953 476	2 654 284	1 594 107	-4 837 762	176 477	34 540 582

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 671 197	1 662 675
Övriga rörelseintäkter	3	123 404	89 597
Summa rörelseintäkter		1 794 601	1 752 272
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 156 305	-890 105
Övriga externa kostnader	5	-14 962	-16 980
Personalkostnader och arvoden	6	-60 838	-60 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 049	-279 504
Summa rörelsekostnader		-1 533 154	-1 247 467
Rörelseresultat		261 447	504 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	58 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 994	-96 328
Summa finansiella poster		-84 970	-38 073
Resultat efter finansiella poster		176 477	466 732
Resultat före skatt		176 477	466 732
Årets resultat		176 477	466 732

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	39 727 172	39 850 092
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	59 924	-
Summa materiella anläggningstillgångar		39 787 096	39 850 092
Summa anläggningstillgångar		39 787 096	39 850 092
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		9 750	13 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 011	37 871
Summa kortfristiga fordringar		48 761	51 016
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	4 987 605	4 752 017
Summa kassa och bank		4 987 605	4 752 017
Summa omsättningstillgångar		5 036 366	4 803 033
SUMMA TILLGÅNGAR		44 823 462	44 653 125

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 607 760	37 607 760
Fond för yttre underhåll		1 594 107	1 353 954
Summa bundet eget kapital		39 201 867	38 961 714
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 837 762	-5 064 341
Årets resultat		176 477	466 732
Summa fritt eget kapital		-4 661 285	-4 597 609
Summa eget kapital		34 540 582	34 364 105
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 736 123	9 842 307
Summa långfristiga skulder		9 736 123	9 842 307
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		135 671	46 458
Skatteskulder		15 964	34 401
Övriga skulder		139 866	129 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 256	235 907
Summa kortfristiga skulder		546 757	446 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 823 462	44 653 125

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 räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner och inventarier	10%	-
Markanläggning	3,33 %	(3,33%)
Ombyggnad	1-10%	(1-10%)

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

	2021	2020
Årsavgifter	1 052 878	1 052 878
Hyror	601 755	595 826
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 391	12 832
Avgift för andrahandsuthyrning	3 173	1 139
	1 671 197	1 662 675

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Erhållna bidrag	34 930	34 845
Försäkringsersättning	60 940	-
Antennhyra	27 534	54 752
Summa	123 404	89 597

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	54 505	43 687
Städning	43 345	34 269
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 575	42 438
Trädgårdsskötsel	5 246	8 002
Snöröjning	255	
Sotning	2 965	14 230
Reparationer	283 159	96 466
El	61 969	34 607
Uppvärmning	340 630	275 652
Vatten	54 204	50 754
Sophämtning	38 862	37 890
Försäkringspremie	36 439	33 840
Självrisk	3 148	
Fastighetsavgift bostäder	52 524	51 444
Fastighetsskatt lokaler	64 510	64 510
Övriga fastighetskostnader	4 513	5 258
Kabel-tv/Bredband/IT	8 134	5 726
Förvaltningsarvode ekonomi	74 543	72 498
Panter och överlåtelse	14 282	14 703
Övriga externa tjänster	5 020	4 132
	1 152 828	890 106
Underhåll		
Tak	3 477	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 156 305	890 106

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	1 985	2 003
Revisionarvode	12 977	14 977
Summa	14 962	16 980

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	47 600	44 890
Sociala arvoden	13 238	15 988
	60 838	60 878

Föreningen har inga anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 560 379	23 560 379
-Ombyggnad	247 095	247 095
-Mark	21 522 825	21 522 825
-Markanläggning	844 486	844 485
-Nyanskaffningar	171 378	-
	46 346 163	46 174 784
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 324 692	-6 045 188
-Årets avskrivning enligt plan	-294 299	-279 504
	-6 618 991	-6 324 692
Redovisat värde vid årets slut	39 727 172	39 850 092
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 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	66 673	-
Vid årets slut	66 673	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		-
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-6 750	
Vid årets slut	-6 750	-
Redovisat värde vid årets slut	59 923	-

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	418	418
Sparkonto	4 206 893	4 206 893
Avräkningskonto Fastighetsägarna	780 294	544 706
Summa	4 987 605	4 752 017

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2023-10-30	0,89%	7 466 123	76 184	7 542 307
Stadshypotek	2024-10-30	0,79%	2 270 000	30 000	2 300 000
			9 736 123	106 184	9 842 307

Varav långfristig del	9 629 939
Varav kortfristig del	106 184

Beräknad låneskuld om 5 år är 9 205 203 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.	106 184
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.	9 629 939

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2022-03-17



Sten Sjöstedt



Gilda Bigner

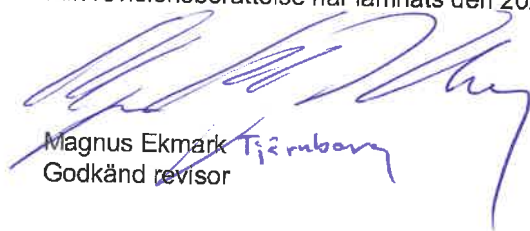


Rebecka Sjöström



Anton Merhlein

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-03-17.



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 2021.

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 2021 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. 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 2021 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

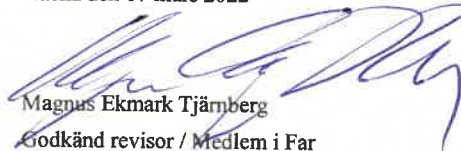
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 17 mars 2022



Magnus Ekmark Tjämberg
Godkänd revisor / Medlem i Far