

Brf Fältmarskalken i Solna

769600-1374

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2005

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fältmarskalken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005-05-24 bestått av:

Ordinarie	Anders Brogestam Bagher RouhollahZadeh Åsa Eriksson Johanna Siegl Annika Millde	Ordf.
Suppleanter	Maria Jonsson Joakim Olsson Tord Nordenstam	

Fram till föreningsstämman var Joakim Olsson ordinarie ledamot, samt Amin Abdulhadi suppleant

Revisorer

Ordinarie	Håkan Dahlgren	Folkesson Råd & Revision AB
Suppleant	Stig Prinzell	Brf Fältmarskalken i Solna

Valberedning

Lars Johansson Fred Eklund	Sammanställande
-------------------------------	-----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-09-08.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Fältmarskalken 1 bebyggdes 1969 och är belägen i Solna kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 33 bostadsrättslägenheter, 2 hyreslokaler samt 2 föreningslokaler.

Lägenhetsfördelning:

5	st 1 rum och kök		
6	st 2 rum och kök		
1	st 3 rum och kök		
1	st 4 rum och kök		
18	st 5 rum och kök		
2	st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 3 209 kvm	Total lokalyta: 49 kvm

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 överlåtelse ägt rum samt 1 upplåtelse med bostadsrätt av lgh 17.

Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning, Uppsala.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Bromma Fastighetsförvaltning AB.
Solna stad - sophämtning.
Vattenfall - el.
Solna Vatten - vatten och värme, fakturerars via Brf Den Gyldene Porten.
Norrenergi - värme, fakturerars via Brf Den Gyldene Porten.
Emilias & Richards Lokalvård AB, Solna - städning

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll:

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 83 763 kronor och ianspråktagande med 128 502 kronor.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är per den 31 december 2005 16 177 011 (16 441 686) kronor. Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2005-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar (+) och skulder (-) från balansräkningen per 2004-12-31. Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Flerårsöversikt

	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Nyckeltal			
Soliditet (%)	65	62	61
Kassalikviditet	1,91	1,76	2,20

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 185 097
årets resultat	136 491
	-48 606

behandlas så att

i ny räkning överföres	-48 606
------------------------	---------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

W
MB

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt 0,5 %.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt tomträttsavgäld). Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.

Verksamhet under året som gått

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 118 380 kronor varav 81 127 kronor avseende iordningställande av lägenhet för försäljning har belastat den yttre reparationsfonden.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 47 375 kronor avseende ventilationsarbeten i tvättstugan, vilket har belastat den yttre reparationsfonden.

Verksamhet under kommande år

Installation av ny tryckstegringsanläggning för vatten, är försenat och sker under 2006. Kostnad beräknas till 45 000.

Kontroll och spolning av stammar i fastigheten planeras att göras under 2006.

Från och med 2006-01-01 hanteras fastighetsskötsel av CEMI Fastighetsförvaltning AB.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2005-04-01.

Genomsnittlig avgift per 05-12-31 uppgår till 524 kr/kvm exkl. avgift balkonger.

Tack vare bl.a. villkorsändring av lån och ny leverantör av fastighetsskötsel, har styrelsen beslutat om sänkning av årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2006-04-01 och sänkning av avgifter balkonger med 47:-/mån fr.o.m. 2006-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2006 = 993 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2006 = 397 kr vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Handwritten initials

Resultaträkning	Not	2005-01-01 -2005-12-31	2004-01-01 -2004-12-31
Föreningens intäkter	1	1 811 880	1 780 182
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-37 253	-2 080
Driftskostnader	3	-844 280	-913 018
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-69 749	-78 078
Avskrivningar	5	-169 168	-169 687
Resultat före finansiella poster		691 430	617 319
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 524	3 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-448 309	-522 220
Resultat efter finansiella poster		246 645	98 111
Statlig skatt		-110 154	-89 284
Årets resultat		136 491	8 827

AB

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	21 900 781	22 080 365
Mark	9	10 019 000	10 019 000
Markanläggningar	10	134 594	151 418
Maskiner och inventarier	11	3 500	7 823
		32 057 875	32 258 606
Summa anläggningstillgångar		32 057 875	32 258 606
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 499	33 296
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		235 267	11 525
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		516 306	888 231
		751 573	899 756
Summa omsättningstillgångar		786 072	933 052
Summa tillgångar		32 843 947	33 191 658

AW
AB

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		20 618 001	20 320 550
Upplåtelseavgifter	14	886 508	3 609
Yttre reparationsfond		217 906	262 645
Balkongfond	15	21 202	21 325
Summa bundet eget kapital		21 743 617	20 608 129
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-185 097	-110 161
Årets resultat		136 491	8 827
Summa fritt eget kapital		-48 606	-101 334
Summa eget kapital		21 695 011	20 506 795
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	10 736 750	12 155 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 385	68 688
Skatteskulder		42 473	29 872
Övriga skulder	17	69 000	69 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	267 328	361 553
Summa kortfristiga skulder		412 186	529 113
Summa eget kapital och skulder		32 843 947	33 191 658
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		12 300 000	12 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital, enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning

Reservering till föreningen fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2005-12-31	2004-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	0	25 680
Hysesintäkter lokaler	10 028	10 028
Årsavgifter bostäder	1 653 818	1 577 364
Årsavgifter balkonger	141 319	138 156
Uttag balkongfond	123	8 321
Uppvärmning	1 076	3 839
Övriga ersättningar/intäkter	0	6 206
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 516	10 588
	1 811 880	1 780 182
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	37 253	2 080
Reparation hyreslägenhet	81 127	0
Reparationer och underhåll enl underh.pl	47 375	0
Installation bredband	0	55 250
Underhåll fasader	0	21 484
Underhåll balkonger	0	185 567
Underhåll markytor	0	168 243
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-430 544
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	-128 502	0
	37 253	2 080

MD
AB

3 Driftskostnader

Fast.skötsel entreprenad	89 436	90 035
Fast.skötsel entreprenad utöver avtal	9 793	49 054
Entr kostnad städ	36 026	46 800
Sotning / Obl. ventilationskontroll	1 125	56 750
Fastighetsel	92 360	84 014
Uppvärmning	315 896	306 680
Vatten	80 822	76 114
Sophämtning	47 059	42 030
Fastighetsförsäkringar	31 019	28 648
Fastighetsskatt	133 377	126 543
Övriga driftskostnader	7 366	6 350
	844 279	913 018

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	14 180	24 898
Revisionsarvode	8 125	6 875
Förvaltningsarvode	47 444	46 304
	69 749	78 077

5 Avskrivningar

Byggnad enligt progressiv plan år 6/80	41 231	39 645
Balkonger år 2/50	43 963	43 963
Fasad år 2/30	42 702	44 806
Förbättringar tak år 5/10	9 075	9 075
Installation bredband år 2/5	11 050	11 050
Markanläggning år 2/10	16 824	16 824
Inventarier/verktyg enligt 5-årig plan	4 323	4 324
	169 168	169 687

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	3 513	3 012
Överskatteränta ej skattepliktig	11	0
	3 524	3 012

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	482 122	555 175
Avgår räntebidrag	-34 388	-33 405
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	575	450
	448 309	522 220

[Handwritten marks]

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	22 369 253	18 771 679
Nyanskaffningar	-31 563	3 597 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 337 690	22 369 253

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-288 888	-140 349
Årets avskrivningar enligt plan	-148 021	-148 539
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-436 909	-288 888

Utgående bokfört värde 21 900 781 22 080 365

Taxeringsvärden byggnader	15 042 000	15 042 000
Taxeringsvärden mark	12 879 000	12 879 000
	27 921 000	27 921 000

Anskaffningsvärde Förbättringar tak ingår med kr 90 749:-, restvärde kr 45 374 (54 449).
Anskaffningsvärde Fasad ingår med kr 1 312 619:-, restvärde kr 1 225 111 (1 299 376).
Anskaffningsvärde Balkonger ingår med kr 2 198 142:-, restvärde kr 2 110 216 (2 154 179).
Anskaffningsvärde Inst. bredband ingår med kr 55 250:-, restvärde kr 33 150 (44 200).

9 Mark

Marken är fördelad efter taxering år 2000, 34,91% mark.

10 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	168 243	0
Nyanskaffningar	0	168 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	168 243	168 243

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-16 824	0
Årets avskrivningar enligt plan	-16 824	-16 824
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 648	-16 824

Utgående bokfört värde 134 595 151 419

11 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	21 619	21 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 619	21 619

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-13 796	-9 472
Årets avskrivningar enligt plan	-4 323	-4 324
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 119	-13 796

Utgående bokfört värde 3 500 7 823

M
AB

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie		30 606	28 237
Upplupna inkomsträntor		59	48
Upplupna räntebidrag		3 439	3 439
Övriga interimfordringar		394	1 572
		34 498	33 296

13 Förändring eget kapital

	Insatser och upplåt.avg	Balkong fond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 324 159	21 325	262 645	-110 161	8 827
Ökning av insatskapital	1 180 350				
Årets ianspråktagande			-128 502		
Årets reservering			83 763	-83 763	
Förändring fond balkonger		-123			
Disposition av föregående års resultat				8 827	-8 827
Årets resultat					136 491
Belopp vid årets utgång	21 504 509	21 202	217 906	-185 097	136 491

14 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 4 och 17 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 3 609 respektive 922 549 kronor.

Avgår mäklararvode 39 650 kronor.

15 Balkongfond

Ingående fond	21 325	29 646
Årsavgifter balkonger	141 319	138 156
Räntekostnader balkonger	-97 479	-102 514
Avskrivningar balkonger	-43 963	-43 963
	21 202	21 325

16 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

AB Spintab - Löst 2005-05-12	0	1 350 000
AB Spintab - 2,60% - Rörlig	2 500 000	2 500 000
AB Spintab - 3,37% - 2010-09-10	5 500 000	5 500 000
AB Spintab - 3,96% - 2008-09-10	2 112 000	2 156 000
AB Spintab - 2,10% - Rörlig	693 750	718 750
Avgår kortfristig del ./.	-69 000	-69 000
	10 736 750	12 155 750

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnas med för närvarande 30 % på ett bidragsunderlag som är 2 325 000 kr, multiplicerat med en subventionsränta på 4,93 % som gäller t.o.m. 2007-11-25. Subventionsräntan ändras vart femte år.

17 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	69 000	69 000
----------------------------------	--------	--------

n

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	43 702	80 493
Förutbetalda hyror och avgifter	123 924	119 599
Upplupna avtalskostnader	3 600	0
Beräknat arvode för revision	8 000	7 500
Upplupna va-avgifter	6 970	13 674
Upplupen uppvärmning	64 719	111 065
Upplupna elavgifter	10 375	9 906
Upplupen renhållning	3 559	1 543
Upplupna övriga kostnader	2 479	17 774
	267 328	361 554

Solna den

Anders Brogestam

Åsa Eriksson

Johanna Siegl

Annika Millde

Bagher RouhollahZadeh

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2006-04-28

Håkan Dahlgren
Auktoriserad revisor

AR