

Brf Fältmarskalken i Solna

769600-1374

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fältmarskalken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-05-17 bestått av:

Ordinarie	Maria Jonsson Joakim Olsson Åsa Eriksson Johanna Siegl Tord Nordenstam	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Tina Wall Lars Johansson Marie-Louise Forsberg
-------------	--

Fram till föreningsstämman var Anders Brogestam, Bagher RouhollahZadeh och Annika Millde ordinarie ledamot, samt Maria Jonsson, Tord Nordenstam och Joakim Olsson suppleant

Revisorer

Ordinarie	Eva Andersson	Folkesson Råd & Revision AB
Suppleant	Stig Prinzell	Brf Fältmarskalken i Solna

Valberedning

Björn Nordmark Amin Abdulhadi	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. Dessutom har styrelsen beviljat 1 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 bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning, Uppsala.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av CEMI förvaltning 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 tilläggsförsäkring 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 0 kronor.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 17 561 635 (16 177 011) kronor per den 31 december 2006.
Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång 2006-12-31.
Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl. fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, från balansräkningen per 2005-12-31. Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Flerårsöversikt

	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Nyckeltal				
Soliditet (%)	65	65	62	61
Kassalikviditet	2,68	1,91	1,76	2,20

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	- 132 370
årets resultat	294 741
	162 371

disponeras så att

i ny räkning överföres	162 371
------------------------	---------

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

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,5 % för inkomståret 2006 och sänks för inkomståren 2007-2008 till 0,4 %. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

För inkomståren 2007-2008 fryses underlaget för fastighetsskatten gällande bostadsdelen och blir högst detsamma som för inkomståret 2006.

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

Från och med inkomståret 2007 slopas schablonintäktsberäkningen.

Verksamhet under året som gått

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 23 182 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 30 265 kronor avseende installation av ny tryckstegringsanläggning för vatten. Kostnaden har aktiverats och skrivs av på 10 år.

Föreningen har under året erhållit skattereduktion med 16 200 kronor.

Verksamhet under kommande år

Kontroll och spolning av stammar i fastigheten planeras att göras under 2007.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att utföras.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 3 % fr.o.m. 2006-04-01 och avgifter balkonger sänktes med 47:-/mån fr.o.m. 2006-01-01.

Genomsnittlig avgift per 06-12-31 uppgår till 509 kr/kvm exkl. avgift balkonger.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2007 = 1 008 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2007 = 403 kr vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Föreningens intäkter	1	1 782 862	1 811 880
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-6 982	-37 253
Driftskostnader	3	-770 768	-844 280
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-74 143	-69 749
Avskrivningar	5	-175 311	-169 168
Resultat före finansiella poster		755 658	691 430
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 863	3 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-322 138	-448 309
Resultat efter finansiella poster		441 383	246 645
Statlig skatt		-146 642	-110 154
Årets resultat		294 741	136 491

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	21 777 297	21 900 781
Mark	9	10 019 000	10 019 000
Markanläggningar	10	117 770	134 594
Maskiner och inventarier	11	4 952	3 500
		31 919 019	32 057 875
Summa anläggningstillgångar		31 919 019	32 057 875
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	12	16 469	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 491	34 499
		51 960	34 499
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		391 315	235 267
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		732 413	516 306
		1 123 728	751 573
Summa omsättningstillgångar		1 175 688	786 072
Summa tillgångar		33 094 707	32 843 947

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		20 618 001	20 618 001
Upplåtelseavgifter	15	886 508	886 508
Yttre reparationsfond		301 669	217 906
Balkongfond	16	20 413	21 202
Summa bundet eget kapital		21 826 591	21 743 617
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-132 370	-185 097
Årets resultat		294 741	136 491
Summa fritt eget kapital		162 371	-48 606
Summa eget kapital		21 988 962	21 695 011
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	10 667 750	10 736 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 294	33 385
Skatteskulder		69 228	42 473
Övriga skulder	18	69 000	69 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	298 473	267 328
Summa kortfristiga skulder		437 995	412 186
Summa eget kapital och skulder		33 094 707	32 843 947
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		12 300 000	12 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

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

	2006-12-31	2005-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	3 064	10 028
Årsavgifter bostäder	1 644 576	1 653 818
Årsavgifter balkonger	126 000	141 319
Uttag balkongfond	789	123
Uppvärmning	0	1 076
Övriga ersättningar/intäkter	501	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 932	5 516
	1 782 862	1 811 880
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	23 182	37 253
Reparation hyreslägenhet	0	81 127
Reparationer och underhåll enl underh.pl	30 265	47 375
Avgår skattereduktion och övr bidrag ./.	-16 200	0
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-30 265	0
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-128 502
	6 982	37 253

3 Driftskostnader

Fast.skötsel entreprenad	26 880	89 436
Fast.skötsel entreprenad utöver avtal	31 304	9 793
Entr kostnad städ	35 813	36 026
Sotning / Obl. ventilationskontroll	0	1 125
Fastighetsel	86 173	92 360
Uppvärmning	289 520	315 896
Vatten	79 534	80 822
Sophämtning	46 967	47 059
Fastighetsförsäkringar	33 448	31 019
Fastighetsskatt	140 210	133 377
Övriga driftskostnader	919	7 366
	770 768	844 279

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	18 058	14 180
Revisionsarvode	7 625	8 125
Förvaltningsarvode	48 460	47 444
	74 143	69 749

5 Avskrivningar

Byggnad enligt progressiv plan år 7/80	42 880	41 231
Balkonger år 3/50	43 963	43 963
Fasad år 3/30	43 754	42 702
Förbättringar tak år 6/10	9 075	9 075
Installation bredband år 3/5	11 050	11 050
Tryckstegringsanläggning år 1/10	3 027	0
Markanläggning år 3/10	16 824	16 824
Maskiner enligt 5-årig plan	1 238	0
Inventarier/verktyg enligt 5-årig plan	3 500	4 323
	175 311	169 168

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	7 653	3 513
Överskatteränta ej skattepliktig	210	11
	7 863	3 524

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	273 125	384 643
Räntekostnader lån balkonger	82 826	97 479
Avgår räntebidrag ./.	-34 388	-34 388
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	575	575
	322 138	448 309

Räntebidraget avvecklas fr o m 2007 för att helt upphöra 2011.

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	22 337 690	22 369 253
Nyanskaffningar	30 265	-31 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 367 955	22 337 690

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-436 909	-288 888
Årets avskrivningar enligt plan	-153 749	-148 021
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-590 658	-436 909

Utgående bokfört värde	21 777 297	21 900 781
-------------------------------	-------------------	-------------------

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 36 299 (45 374).

Anskaffningsvärde Fasad ingår med kr 1 312 619:-, restvärde kr 1 181 357 (1 225 111).

Anskaffningsvärde Balkonger ingår med kr 2 198 142:-, restvärde kr 2 066 253 (2 110 216).

Anskaffningsvärde Inst. bredband ingår med kr 55 250:-, restvärde kr 22 100 (33 150).

Anskaffningsvärde tryckstergringsanläggning kr 30 265:-, restvärde kr 27 238:- (0).

9 Mark

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

10 Markanläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-33 648	-16 824
Årets avskrivningar enligt plan	-16 824	-16 824
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-50 472	-33 648

Utgående bokfört värde	117 771	134 595
-------------------------------	----------------	----------------

11 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	21 619	21 619
Inköp	6 190	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 809	21 619

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-18 119	-13 796
Årets avskrivningar enligt plan	-4 738	-4 323
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 857	-18 119

Utgående bokfört värde	4 952	3 500
-------------------------------	--------------	--------------

12 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	16 469	0
-----------------------	--------	---

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	31 258	30 606
Upplupna inkomsträntor	0	59
Upplupna räntebidrag	3 439	3 439
Övriga interimfordringar	794	394
	35 491	34 498

14 Förändring eget kapital

	Insatser och upplåt.avg	Balkong fond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 504 509	21 202	217 906	-185 098	136 491
Årets reservering			83 763	-83 763	
Förändring fond balkonger		-789			
Disposition av föregående års resultat				136 491	-136 491
Årets resultat					294 741
Belopp vid årets utgång	21 504 509	20 413	301 669	-132 370	294 741

15 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.

16 Balkongfond

Ingående fond	21 202	21 325
Årsavgifter balkonger	126 000	141 319
Räntekostnader balkonger	-82 826	-97 479
Avskrivningar balkonger	-43 963	-43 963
	20 413	21 202

17 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

AB Spintab - 3,093% - 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	2 068 000	2 112 000
AB Spintab - 3,266% - Rörlig	668 750	693 750
Avgår kortfristig del ./.	-69 000	-69 000
	10 667 750	10 736 750

18 Övriga skulder

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

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	52 889	43 702
Förutbetalda hyror och avgifter	104 279	123 924
Upplupna avtalskostnader	3 600	3 600
Beräknat arvode för revision	8 000	8 000
Upplupna va-avgifter	6 970	6 970
Upplupen uppvärmning	69 824	64 719
Upplupna elavgifter	19 857	10 375
Upplupen renhållning	0	3 559
Upplupna reparationer/underhåll	30 934	0
Upplupna övriga kostnader	2 121	2 479
	298 474	267 328

Solna den

Maria Jonsson

Åsa Eriksson

Johanna Siegl

Tord Nordenstam

Joakim Olsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Eva Andersson
Auktoriserad revisor