

# Brf Fältmarskalken i Solna

769600-1374

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fältmarskalken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

### 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

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-23 bestått av:

Ordinarie	Maria Jonsson	Ordf.
	Hans Arnesjö	
	Åsa Eriksson	Flyttat 2008-01-14
	Marie-Louise Forsberg	
	Lars Johansson	

Suppleanter	Tiina Wall
	Håkan Olsson
	Johanna Idegran

Fram till föreningsstämman var Joakim Olsson, Johanna Siegl och Tord Nordenstam ordinarie ledamot.

### Revisorer

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

### Valberedning

Björn Nordmark	Sammanställande
Amin Abdulhadi	

### **Fastighetens tekniska status**

Under 2003-2004 utfördes renovering av fasader samt balkongutbyggnad och inglasning.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. 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.

Föreningen hade vid årets slut 47 (48) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning AB.  
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 104 400 kronor och ianspråktagande med 15 400 kronor.

### **Förmögenhetsvärde**

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 17 874 895 (17 561 635) kronor per den 31 december 2007. Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, exklusive fond för inre underhåll, från balansräkningen per 2006-12-31. Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal. Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007, dock kvarstår föreningens kontrolluppgiftskyldighet till Skatteverket, varför kontrolluppgifter har lämnats.

### **Fastighetsskatt och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % och för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 28 361 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 48 400 kronor, varav 15 400 kronor avseende rensning av frånluftskanaler har belastat den yttre reparationsfonden och resterande 33 000 kronor avseende högtrycksspolning av avloppssystemet har belastat resultatet.

OVK-besiktning har genomförts med godkänt resultat efter ovan nämnda frånluftkanals-rensning.

Föreningens tidigare kabelTV-avtal sades upp vid halvårsskiftet och en gemensam upphandling med övriga föreningar på Johan Enbergs väg har resulterat i att Com Hem blir ny kabel TV-leverantör fr o m 080101. Månadsavgiften för TV grundutbud sänks därigenom från 110 kr till 37 kr och är f rom 2008 till skillnad mot tidigare inkluderad i föreningens årsavgifter.

Avtalet med Bredbandsbolaget ändrades till s k gruppanslutning gällande from den 1 mars 2007 vilket innebär att föreningen hädanefter faktureras för anslutning av samtliga lägenheter men till en väsentligt lägre kostnad än tidigare. På så sätt har vi kunnat minska kostnaden men ca 100 kr för hushåll som använder bredbandstjänsten. De som dessutom väljer att ha IP-telefoni från Bredbandsbolaget kan göra så utan avgift för själva abonnemanget.

Föreningen fick under året en hemsida på Internet. Adressen är faltmarskalken.se och syftet och ambitionsnivån med sidan är framför allt att tillhandahålla statisk information till medlemmar och externa intressenter.

Två städdagar med god uppslutning har hållits i "Trädgårdsgruppens" regi. Likaså hölls en Glögg-träff i samband med invigning av julgran.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under 2008 är föreningen skyldig att genomföra s k Energideklaration liksom lagstadgad PCB-inventering. Upphandlingar för dessa aktiviteter har påbörjats. Likaså arbetar Styrelsen med att samla in beslutsunderlag för ev målning av trappuppgångar.

### **Årsavgifter**

Genomsnittlig avgift per 07-12-31 uppgår till 509 kr/kvm exkl. avgift balkonger.

## Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1 025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008 = 410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
<b>Nyckeltal</b>				
Soliditet (%)	67	65	65	62
Kassalikviditet	2,48	2,68	1,91	1,76

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	57 971
årets resultat	114 359
	<b>172 330</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	172 330
------------------------	---------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 827 740	1 782 862
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-61 361	-6 982
Driftskostnader	3	-891 769	-770 768
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-86 593	-74 143
Avskrivningar	5	-315 931	-175 311
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>472 086</b>	<b>755 658</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 415	7 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-370 266	-322 138
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 235</b>	<b>441 383</b>
Statlig skatt		-4 876	-146 642
<b>Årets resultat</b>		<b>114 359</b>	<b>294 741</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	21 479 428	21 777 297
Mark	9	10 019 000	10 019 000
Markanläggningar	10	100 946	117 770
Maskiner och inventarier	11	3 714	4 952
		<b>31 603 088</b>	<b>31 919 019</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 603 088</b>	<b>31 919 019</b>
<b>Tillgångar</b>			
Övriga fordringar	12	1 025	16 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	51 137	35 491
		<b>52 162</b>	<b>51 960</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		367 874	391 315
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		360 915	732 413
		<b>728 789</b>	<b>1 123 728</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>780 951</b>	<b>1 175 688</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 384 039</b>	<b>33 094 707</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		20 618 001	20 618 001
Upplåtelseavgifter	15	886 508	886 508
Yttre reparationsfond		390 669	301 669
Balkongfond	16	21 367	20 413
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 916 545</b>	<b>21 826 591</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		57 971	-132 370
Årets resultat		114 359	294 741
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>172 330</b>	<b>162 371</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 088 875</b>	<b>21 988 962</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	9 980 000	10 667 750
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		33 660	1 294
Skatteskulder		10 455	69 228
Övriga skulder	18	44 000	69 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	227 049	298 473
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>315 164</b>	<b>437 995</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 384 039</b>	<b>33 094 707</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		12 300 000	12 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år	Ändrad fr o m i år till en rak plan
Om- och tillbyggnad		se not 5
Markanläggning	10 år	
Inventarier	5 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

	2007-12-31	2006-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter lokaler	3 064	3 064
Årsavgifter bostäder	1 631 940	1 644 576
Årsavgifter balkonger	126 000	126 000
Uttag balkongfond	-954	789
Övriga ersättningar/intäkter	54 000	501
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 690	7 932
	<b>1 827 740</b>	<b>1 782 862</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	28 361	23 182
Reparationer och underhåll enl underh.pl	48 400	30 265
Avgår skattereduktion och övr bidrag ./.	0	-16 200
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-30 265
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	-15 400	0
	<b>61 361</b>	<b>6 982</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fast.skötsel entreprenad	27 394	26 880
Fast.skötsel entreprenad utöver avtal	44 804	31 304
Entr kostnad städ	38 520	35 813
Sotning / Obl. ventilationskontroll	46 245	0
Fastighetsel	76 719	86 173
Uppvärmning	292 798	289 520
Vatten	72 119	79 534
Sophämtning	46 252	46 967
Fastighetsförsäkringar	34 130	33 448
Självrisk/rep. försäkringsskador	45 166	0
Internet	54 450	0
Fastighetsskatt	111 200	140 210
Övriga driftskostnader	1 972	919
	<b>891 769</b>	<b>770 768</b>
<b>4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Adm., kontor, övrigt	22 168	18 058
Revisionsarvode	8 625	7 625
Förvaltningsarvode	55 800	48 460
	<b>86 593</b>	<b>74 143</b>

## 5 Avskrivningar

Byggnad	187 000	42 880
Balkonger år 4/50	43 963	43 963
Fasad år 4/30	43 754	43 754
Förbättringar tak år 7/10	9 075	9 075
Installation bredband år 4/5	11 050	11 050
Tryckstegringsanläggning år 2/10	3 027	3 027
Markanläggning år 4/10	16 824	16 824
Maskiner enligt 5-årig plan	1 238	1 238
Inventarier/verktyg enligt 5-årig plan	0	3 500
	<b>315 931</b>	<b>175 311</b>

Fr o m i år skrivs byggnaden av med 1 % av anskaffningsvärdet (f g år enligt progressiv plan år 7/80).

## 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	17 415	7 653
Överskatteränta ej skattepliktig	0	210
	<b>17 415</b>	<b>7 863</b>

## 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	305 776	273 125
Räntekostnader lån balkonger	81 083	82 826
Avgår räntebidrag ./.	-17 168	-34 388
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	575	575
	<b>370 266</b>	<b>322 138</b>

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

## 8 Byggnader

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	22 367 955	22 337 690
Nyanskaffningar	0	30 265
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 367 955</b>	<b>22 367 955</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-590 658	-436 909
Årets avskrivningar enligt plan	-297 869	-153 749
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-888 527</b>	<b>-590 658</b>

### Utgående bokfört värde

	<b>21 479 428</b>	<b>21 777 297</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 400 000	15 042 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	12 879 000
	<b>34 800 000</b>	<b>27 921 000</b>

Anskaffningsvärde Förbättringar tak ingår med kr 90 749:-, restvärde kr 27 224 (36 299).

Anskaffningsvärde Fasad ingår med kr 1 312 619:-, restvärde kr 1 137 603 (1 181 357).

Anskaffningsvärde Balkonger ingår med kr 2 198 142:-, restvärde kr 2 022 290 (2 066 253).

Anskaffningsvärde Inst. bredband ingår med kr 55 250:-, restvärde kr 11 050 (22 100).

Anskaffningsvärde tryckstegringsanläggning kr 30 265:-, restvärde kr 24 211 (27 238).

## **9 Mark**

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

## **10 Markanläggningar**

### **Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	168 243	168 243
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>168 243</b>	<b>168 243</b>

### **Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar enligt plan	-50 472	-33 648
Årets avskrivningar enligt plan	-16 824	-16 824
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-67 296</b>	<b>-50 472</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>100 947</b>	<b>117 771</b>
-------------------------------	----------------	----------------

## **11 Maskiner och inventarier**

### **Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	27 809	21 619
Inköp	0	6 190
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 809</b>	<b>27 809</b>

### **Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar enligt plan	-22 857	-18 119
Årets avskrivningar enligt plan	-1 238	-4 738
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 095</b>	<b>-22 857</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 714</b>	<b>4 952</b>
-------------------------------	--------------	--------------

## **12 Övriga fordringar**

Avräkning skattekonto	1 025	16 469
-----------------------	-------	--------

## **13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremie	31 588	31 258
Upplupna räntebidrag	1 605	3 439
Förutbetald bredband	16 335	0
Övriga interimfordringar	1 609	794
<b>51 137</b>	<b>35 491</b>	

## 14 Förändring eget kapital

	<b>Insatser och upplåt.avg</b>	<b>Balkong fond</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	21 504 509	20 413	301 669	-132 370	294 741
Årets ianspråktagande			-15 400		
Årets reservering			104 400	-104 400	
Förändring fond balkonger		954			
Disposition av föregående års resultat				294 741	-294 741
Årets resultat					114 359
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 504 509</b>	<b>21 367</b>	<b>390 669</b>	<b>57 971</b>	<b>114 359</b>

## 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	20 413	21 202
Årsavgifter balkonger	126 000	126 000
Räntekostnader balkonger	-81 083	-82 826
Avskrivningar balkonger	-43 963	-43 963
	<b>21 367</b>	<b>20 413</b>

## 17 Fastighetslån

### Långgivare - räntesats - ränteändring

AB Spintab - 4,401% - Rörlig 90-dgr	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	2 024 000	2 068 000
AB Spintab	0	668 750
Avgår kortfristig del ./.	-44 000	-69 000
	<b>9 980 000</b>	<b>10 667 750</b>

## 18 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	44 000	69 000
----------------------------------	--------	--------

### **19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna utgiftsräntor	55 790	52 889
Förutbetalda hyror och avgifter	107 229	104 279
Upplupna avtalskostnader	720	3 600
Beräknat arvode för revision	8 500	8 000
Upplupna va-avgifter	0	6 970
Upplupen uppvärmning	41 266	69 824
Upplupna elavgifter	6 272	19 857
Upplupna reparationer/underhåll	6 278	30 934
Upplupna övriga kostnader	994	2 121
	<b>227 049</b>	<b>298 474</b>

Solna den

Maria Jonsson

Håkan Olsson

Hans Arnesjö

Marie-Louise Forsberg

Lars Johansson

### **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits

Eva Andersson  
Auktoriserad revisor