

Brf Fältmarskalken i Solna

769600-1374

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fältmarskalken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 2008-05-13 bestått av:

Ordinarie	Rolf Westerström	Ordf.
	Hans Arnesjö	
	Erika Boije	
	Marie-Louise Forsberg	
	Lars Johansson	

Suppleanter	Jonas Grönberg	
	Angelica De Pourbaix	

Fram till föreningsstämman var Maria Jonsson ordinarie ledamot.

Revisorer

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

Valberedning

Marcus Idegran	Sammanställande
Joakim Olsson	

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse 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 49 (47) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.
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 omförelse görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 150 000 kronor och ianspråktagande med 181 250 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter och kapitalvinster 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 6 787 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 181 250 kronor, avseende trapphusrenovering. Detta har belastat den yttre reparationsfonden. Våra trapphus och entréer har med färgprovsvförslag från arkitekt därmed fått en välbehövlig ommålning som påtagligt förhöjt fastighetens intryck.

Lagstadgad Energideklaration och PCB-inventering utfördes under räkenskapsåret. Resultatet av Energideklarationen är klart gynnsamt och finns anslaget i våra portar. Även PCB-inventeringen gav ett godkänt resultat.

Städdagar med god uppslutning arrangerades vår och höst på ett som vanligt föredömligt vis av Marcus i Trädgårdsgruppen. Likaså hölls en sedvanlig glögg-träff i samband med invigningen av julgranen.

Tillsammans med övriga föreningar på Johan Enbergs väg har ett tiotal möten hållits avseende våra avtal med Bredbandsbolaget. Avtalen omfattar en femårig exklusivitetsperiod som löper ut under 2009, varefter Bredbandsbolaget kan konkurrensutsättas. Genom att agera tillsammans kan vi sänka avgifterna.

Årsavgifter

Oförändrad avgift gäller tills vidare.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	1 841 374	1 827 740	1 782 862	1 811 880	1 780 182
Resultat före reservering	203 500	114 359	294 741	136 491	8 827
Reservering yttre fond	- 150 000	- 104 400	-83 763	-83 763	-83 763
	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Saldo yttre reparationsfond	359 419	390 669	301 669	270 906	262 645
Lån per kvm yta	2 882	3 077	3 296	3 317	3 752
Kassalikviditet (%)	142,8	247,8	268,4	190,7	176,3
Årsavg kr/kvm exkl balkonger	509	509	509	524	499

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	22 330
årets resultat	203 500
	225 830

disponeras så att

i ny räkning överföres	225 830
------------------------	---------

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	1 841 374	1 827 740
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-6 787	-61 361
Driftskostnader	3	-802 019	-891 769
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-136 673	-86 593
Avskrivningar	5	-315 931	-315 931
Resultat före finansiella poster		579 964	472 086
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21 508	17 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-391 950	-370 266
Resultat efter finansiella poster		209 522	119 235
Statlig skatt		-6 022	-4 876
Årets resultat		203 500	114 359

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	21 181 559	21 479 428
Mark	9	10 019 000	10 019 000
Markanläggningar	10	84 122	100 946
Maskiner och inventarier	11	2 476	3 714
		31 287 157	31 603 088
Summa anläggningstillgångar		31 287 157	31 603 088
Tillgångar			
Övriga fordringar	12	4 708	1 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 627	51 137
		42 335	52 162
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		381 300	367 874
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		127 926	360 915
		509 226	728 789
Summa omsättningstillgångar		551 561	780 951
Summa tillgångar		31 838 718	32 384 039

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
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		359 419	390 669
Balkongfond	16	15 710	21 367
Summa bundet eget kapital		21 879 638	21 916 545
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		22 330	57 971
Årets resultat		203 500	114 359
Summa fritt eget kapital		225 830	172 330
Summa eget kapital		22 105 468	22 088 875
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	9 347 000	9 980 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 001	33 660
Skatteskulder		5 502	10 455
Övriga skulder	18	44 000	44 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	252 747	227 049
Summa kortfristiga skulder		386 250	315 164
Summa eget kapital och skulder		31 838 718	32 384 039
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		12 300 000	12 300 000
Ansvarsförbindelser		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
Om- och tillbyggnad	se not 5
Markanläggning	10 år
Maskiner och 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	3 064	3 064
Årsavgifter bostäder	1 631 940	1 631 940
Årsavgifter balkonger	126 000	126 000
Uttag/reservering balkongfond	5 657	-954
Övriga ersättningar/intäkter	67 750	54 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 963	13 690
	1 841 374	1 827 740

P g a att räntorna tillfälligt steg under kvartal 4 2008, räckte ej balkongavgiften till för att täcka räntekostnader och avskrivning avseende balkongutbyggnad/inglasning, uttag från balkongfonden har skett för resterande del.

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	6 787	28 361
Reparationer och underhåll enl underh.pl	181 250	48 400
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	-181 250	-15 400
	6 787	61 361

3 Driftskostnader

Fast.skötsel entreprenad	30 557	27 394
Fast.skötsel entreprenad utöver avtal	27 092	44 804
Entr kostnad städ	37 800	38 520
Sotning / Obl. ventilationskontroll	0	46 245
Energideklaration	15 471	0
Fastighetsel	75 042	76 719
Uppvärmning	321 700	292 798
Vatten	73 580	72 119
Sophämtning	51 805	46 252
Fastighetsförsäkringar	34 619	34 130
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	45 166
Kabel-TV	14 652	0
Internet	65 504	54 450
Fastighetsskatt	39 600	111 200
Övriga driftskostnader	14 597	1 972
	802 019	891 769

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	18 793	22 168
Revisionsarvode	11 875	8 625
Förvaltningsarvode	55 380	55 800
Övriga externa tjänster	50 625	0
	136 673	86 593

5 Avskrivningar

Byggnad	187 000	187 000
Balkonger år 5/50	43 963	43 963
Fasad år 5/30	43 754	43 754
Förbättringar tak år 8/10	9 075	9 075
Installation bredband år 5/5	11 050	11 050
Tryckstegringsanläggning år 3/10	3 027	3 027
Markanläggning år 5/10	16 824	16 824
Maskiner enligt 5-årig plan	1 238	1 238
	315 931	315 931

Fr o m 2007 skrivs byggnaden av med 1 % av anskaffningsvärdet.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	21 505	17 415
Överskatteränta ej skattepliktig	3	0
	21 508	17 415

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	314 838	305 776
Räntekostnader lån balkonger	87 694	81 083
Avgår räntebidrag ./.	-11 172	-17 168
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	590	575
	391 950	370 266

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

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	22 367 955	22 367 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 367 955	22 367 955

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-888 527	-590 658
Årets avskrivningar enligt plan	-297 869	-297 869
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 186 396	-888 527

Utgående bokfört värde	21 181 559	21 479 428
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	14 400 000
	34 800 000	34 800 000

Anskaffningsvärde Förbättringar tak ingår med kr 90 749:-, restvärde kr 18 149 (27 224).

Anskaffningsvärde Fasad ingår med kr 1 312 619:-, restvärde kr 1 093 849 (1 137 603).

Anskaffningsvärde Balkonger ingår med kr 2 198 142:-, restvärde kr 1 978 327 (2 022 290).

Anskaffningsvärde Inst. bredband ingår med kr 55 250:-, restvärde kr 0 (11 050).

Anskaffningsvärde tryckstegringsanläggning kr 30 265:-, restvärde kr 21 184 (24 211).

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	-67 296	-50 472
Årets avskrivningar enligt plan	-16 824	-16 824
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-84 120	-67 296

Utgående bokfört värde	84 123	100 947
-------------------------------	---------------	----------------

11 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	27 809	27 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 809	27 809

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-24 095	-22 857
Årets avskrivningar enligt plan	-1 238	-1 238
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 333	-24 095

Utgående bokfört värde	2 476	3 714
-------------------------------	--------------	--------------

12 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	4 708	1 025
-----------------------	-------	-------

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	33 330	31 588
Upplupna räntebidrag	1 121	1 605
Förutbetald bredband	0	16 335
Övriga interimsfordringar	3 176	1 609
37 627	51 137	

14 Förändring eget kapital

	Insatser och upplåt.avg	Balkong fond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 504 509	21 367	390 669	57 971	114 359
Årets ianspråktagande			-181 250		
Årets reservering			150 000	-150 000	
Förändring fond balkonger		-5 657			
Disposition av föregående års resultat				114 359	-114 359
Årets resultat					203 500
Belopp vid årets utgång	21 504 509	15 710	359 419	22 330	203 500

15 Upplåtelseavgifter

Hysesrätt 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	21 367	20 413
Årsavgifter balkonger	126 000	126 000
Räntekostnader balkonger	-87 694	-81 083
Avskrivningar balkonger	-43 963	-43 963
	15 710	21 367

17 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

AB Spintab - 4,798% - * 2009-02-15	1 900 000	2 500 000
AB Spintab - 3,37% - 2010-09-10	5 500 000	5 500 000
AB Spintab - 2,943% - * 2009-03-10	1 991 000	2 024 000
Avgår kortfristig del ./.	-44 000	-44 000
	9 347 000	9 980 000

* Rörlig 90-dgr.

18 Övriga skulder

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

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	43 183	55 790
Förutbetalda hyror och avgifter	117 246	107 229
Upplupna avtalskostnader	0	720
Beräknat arvode för revision	10 000	8 500
Upplupen uppvärmning	43 323	41 266
Upplupna elavgifter	6 877	6 272
Upplupna reparationer/underhåll	22 608	6 278
Upplupna övriga kostnader	9 511	994
	252 748	227 049

Solna den

Rolf Westerström

Erika Boije

Hans Arnesjö

Marie-Louise Forsberg

Lars Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Eva Andersson
Auktoriserad revisor