

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fältmarskalken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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, 1 förrådslokal 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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-19 bestått av:

Ordinarie	Rolf Westerström	Ordf.
	Hans Arnesjö	
	Erika Boije	
	Robert Holmström	
	Lars Johansson	

Suppleanter	Marie-Louise Forsberg
	Angelica De Pourbaix
	Parisa Ghassemi

Fram till föreningsstämman var Marie-Louise Forsberg ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Eva Andersson	Folkesson Råd & Revision AB
-----------	---------------	-----------------------------

Suppleant	Stig Prinzell	Brf Fältmarskalken i Solna
-----------	---------------	----------------------------

Valberedning

Jonas Grönberg	Sammanställande
Joakim Olsson	
Maria Jonsson	

Fastighetens tekniska status

Under 2003-2004 utfördes renovering av fasader samt balkongutbyggnad och inglasning. Trapphusrenovering skedde under 2008.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 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.

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Storholmen Förvaltning AB (tidigare kända som CEMI).

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 Folksam. 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 150 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index

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 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har under 2009 utförts till en kostnad av 12 979 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 34 375 kronor, avseende byte av torkrumsavfuktare.

Trädgårdsgruppen har återuppstått med nya medlemmar som på ett förtjänstfullt sätt organiserat vår- och höststädning och dessutom tagit initiativ till trädgårdsarbetsfördelning under sommarmånaderna.

Enligt tradition arrangerades också en välbesökt Luciaglögg av Mia Forsberg med familj.

Föreningen anslöt sig under året till intresseorganisationen Fastighetsägarna. Syftet är att få tillgång till kompetens, rådgivning och annat stöd som föreningen och dess styrelse kan behöva för effektivast möjliga drift. Fastighetsägarna har även vunnit föreningens upphandling av en större uppdatering av underhållsplanen som kommer att genomföras under 2010.

Fastigheten har under året försetts med nytt numreringssystem för lägenheterna i enlighet med en ny lag. I samband med detta har samtliga gamla generationer lägenhetsnummer ersatts med nya nummer på lägenheternas ytterdörrar. Dessutom finns de nya numren anslagna på namntavlorna i portarna.

Årsavgifter

För närvarande finns inga beslut om förändring av årsavgifterna.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	1 795 212	1 841 374	1 827 740	1 782 862	1 811 880
Resultat före reservering	250 588	203 500	114 359	294 741	136 491
Reservering yttre fond	- 150 000	- 150 000	- 104 400	-83 763	-83 763
	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Saldo yttre reparationsfond	509 419	359 419	390 669	301 669	270 906
Lån per kvm yta	2 872	2 882	3 077	3 296	3 317
Kassalikviditet (%)	323,2	142,8	247,8	268,4	190,7
Årsavg kr/kvm exkl balkonger	509	509	509	509	524

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	75 829
årets resultat	250 588
	326 417

disponeras så att

i ny räkning överföres	326 417
------------------------	---------

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	1 795 212	1 841 374
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-47 354	-6 787
Driftskostnader	3	-842 742	-802 019
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-92 240	-136 673
Avskrivningar	5	-304 881	-315 931
Resultat före finansiella poster		507 995	579 964
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 074	21 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-258 189	-391 950
Resultat efter finansiella poster		250 880	209 522
Statlig skatt		-292	-6 022
Årets resultat		250 588	203 500

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	20 894 740	21 181 559
Mark	9	10 019 000	10 019 000
Markanläggningar	10	67 298	84 122
Maskiner och inventarier	11	1 238	2 476
		30 982 276	31 287 157
Summa anläggningstillgångar		30 982 276	31 287 157
Tillgångar			
Övriga fordringar	12	1 773	4 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 312	37 627
		34 085	42 335
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		381 832	381 300
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		640 982	127 926
		1 022 814	509 226
Summa omsättningstillgångar		1 056 899	551 561
Summa tillgångar		32 039 175	31 838 718

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
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		509 419	359 419
Balkongfond	16	57 813	15 710
Summa bundet eget kapital		22 071 741	21 879 638
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		75 829	22 330
Årets resultat		250 588	203 500
Summa fritt eget kapital		326 417	225 830
Summa eget kapital		22 398 158	22 105 468
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	9 314 000	9 347 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 379	84 001
Skatteskulder		3 107	5 502
Övriga skulder	18	44 000	44 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	225 531	252 747
Summa kortfristiga skulder		327 017	386 250
Summa eget kapital och skulder		32 039 175	31 838 718
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 är 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 föreningens 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

	2009-12-31	2008-12-31
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	-42 103	5 657
Övriga ersättningar/intäkter	66 878	67 750
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 434	6 963
	1 795 213	1 841 374
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	12 979	6 787
Reparationer och underhåll enl underh.pl	34 375	181 250
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-181 250
	47 354	6 787
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel entreprenad	31 042	30 557
Fast.skötsel entreprenad utöver avtal	48 770	27 092
Entr kostnad städ	36 462	37 800
Energideklaration	0	15 471
Fastighetsel	87 299	75 042
Uppvärmning	347 109	321 700
Vatten	68 909	73 580
Sophämtning	57 174	51 805
Fastighetsförsäkringar	35 542	34 619
Kabel-TV	14 652	14 652
Internet	65 640	65 504
Fastighetsskatt	41 976	39 600
Övriga driftskostnader	8 167	14 597
	842 742	802 019
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	20 450	18 793
Revisionsarvode	11 375	11 875
Förvaltningsarvode	57 604	55 380
Övriga externa tjänster	2 810	50 625
	92 239	136 673

5 Avskrivningar

Byggnad	187 000	187 000
Balkonger år 6/50	43 963	43 963
Fasad år 6/30	43 754	43 754
Förbättringar tak år 9/10	9 075	9 075
Installation bredband	0	11 050
Tryckstegringsanläggning år 4/10	3 027	3 027
Markanläggning år 6/10	16 824	16 824
Maskiner enligt 5-årig plan	1 238	1 238
	304 881	315 931

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

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 122	21 505
Överskatteränta ej skattepliktig	-48	3
	1 074	21 508

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	224 290	314 838
Räntekostnader lån balkonger	39 934	87 694
Avgår räntebidrag ./.	-7 060	-11 172
Finansiella kostnader	1 025	590
	258 189	391 950

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

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 186 396	-888 527
Årets avskrivningar enligt plan	-286 819	-297 869
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 473 215	-1 186 396

Utgående bokfört värde	20 894 740	21 181 559
-------------------------------	-------------------	-------------------

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 9 074 (18 149).

Anskaffningsvärde Fasad ingår med kr 1 312 619:-, restvärde kr 1 050 095 (1 093 849).

Anskaffningsvärde Balkonger ingår med kr 2 198 142:-, restvärde kr 1 934 364 (1 978 327).

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

Anskaffningsvärde tryckstegringsanläggning kr 30 265:-, restvärde kr 18 157 (21 184).

9 Mark

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

10 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	168 242	168 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	168 242	168 242

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-84 120	-67 296
Årets avskrivningar enligt plan	-16 824	-16 824
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-100 944	-84 120

Utgående bokfört värde	67 298	84 122
-------------------------------	---------------	---------------

11 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-25 333	-24 095
Årets avskrivningar enligt plan	-1 238	-1 238
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 571	-25 333

Utgående bokfört värde	1 238	2 476
-------------------------------	--------------	--------------

12 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	1 773	4 708
-----------------------	-------	-------

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	24 337	33 330
Upplupna räntebidrag	0	1 121
Förutbetald Com Hem	3 663	0
Övriga interimfordringar	4 312	3 176
32 312	37 627	

14 Förändring eget kapital

	Insatser och upplåt.avg	Balkong fond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 504 509	15 710	359 419	22 330	203 500
Årets reservering			150 000	-150 000	
Förändring fond balkonger		42 103			
Disposition av föregående års resultat				203 500	-203 500
Årets resultat					250 588
Belopp vid årets utgång	21 504 509	57 813	509 419	75 830	250 588

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	15 710	21 367
Årsavgifter balkonger	126 000	126 000
Räntekostnader balkonger	-39 934	-87 694
Avskrivningar balkonger	-43 963	-43 963
	57 813	15 710

17 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

AB Spintab - 1,465% - rörligt	1 900 000	1 900 000
AB Spintab - 3,37% - 2010-09-10	5 500 000	5 500 000
AB Spintab - 1,403% - rörligt	1 958 000	1 991 000
Avgår kortfristig del ./.	-44 000	-44 000
	9 314 000	9 347 000

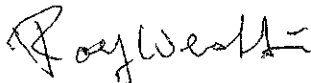
18 Övriga skulder

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

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	33 971	43 183
Förutbetalda hyror och avgifter	126 084	117 246
Beräknat arvode för revision	11 000	10 000
Upplupna va-avgifter	215	0
Upplupen uppvärmning	47 648	43 323
Upplupna elavgifter	0	6 877
Upplupna reparationer/underhåll	0	22 608
Upplupna övriga kostnader	6 613	9 511
	225 531	252 748

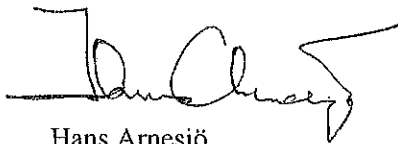
Solna den



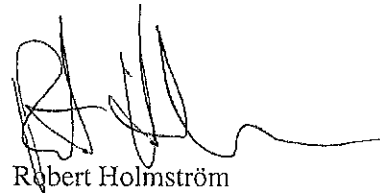
Rolf Westerström



Erika Boije



Hans Arnesjö



Robert Holmström



Lars Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Eva Andersson
Auktoriserad revisor

4181 BRF FÄLTMARSKALKEN I SOLNA

Solna

	RESULTAT 2008	RESULTAT 2009	BUDGET 2010
Hysesintäkt lokal	3	3	3
Årsavgifter bostäder	1 632	1 632	1 632
Årsavgift balkonger	126	126	126
Uttag Balkongfond	6	0	0
Reservering Balkongfond	0	-42	-35
Övriga intäkter, bredband	68	67	62
Fakturerade kostnader	7	9	0
RÖRELSENS INTÄKTER	1 842	1 795	1 788
Fast.skötsel entr.	31	31	33
Fast.skötsel entr. Utöver avtal	27	49	50
Städning entr.	38	36	40
Sotning/rensning frånluftskanaler	0		
Obl ventilationskontroll/imkanaler	0	0	0
Energideklarationer	15	0	0
Rep/underhåll löpande	7	13	75
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	0	34	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0	0	
Rep enl underhållsplan	181	0	0
Avgår att aktivera ./.	0	0	0
Avgår uttag avsatta medel rep fond ./.	-181	0	0
Elavgifter	75	87	90
Uppvärmning	322	347	360
Vatten & avlopp	74	69	80
Renhållning, sotning	52	57	60
Försäkringar	35	36	24
Rep försäkringssk/självrisk	0	0	0
Kabel-TV	15	15	15
Bredband	65	66	69
Fastighetsskatt	40	42	42
Övr driftkostnader	15	8	10
Överlåtelse/pantkostnad	8	10	0
Styrelsearvode	0	0	0
Revisionsarvode	12	11	11
Förvaltningsarvoden	55	58	58
Adm. kontor, övrigt	10	10	10
Konsultarvode	44		
Övriga externa kostnader	7	3	0
Medlemsavg Fastighetsägarna			5
Arb.giv. avgift.	0	0	0

Avskrivning byggnad	187	187	187
Avskrivning om- tillbyggnad	53	53	53
Avskrivning balkonger	44	44	44
Avskrivning markanläggning	17	17	17
Avskrivning bredband	11	0	0
Avskrivning tryckstegringsanläggning	3	3	3
Avskrivning maskiner/inventarier	1	1	1
RÖRELSENS KOSTNADER	1 263	1 287	1 337
RÖRELSENS RESULTAT	579	508	451
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-22	-1	0
Räntekostn./övr. finans kostn	315	225	233 4% 296
Räntekostnader balkonger	88	40	47 4% 77
Räntebidrag	-11	-7	-4
Statlig skatt	6	0	0
RESULTAT	203	251	175
Reservering till yttre reparationsfond	150	150	150
	53	101	25

ÅRSavgifter: FROM:

Genomsnittlig avgift per 09-12-31 uppgår till 509 kr/kvm exkl avgift balkong