

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fältmarskalken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-11-11.

På grund av redovisningstekniska orsaker är följande text under 4§ inte tillämplig: "Bostadsrättshavare skall om de så önskar ha rätt att vid tidpunkter som styrelsen bestämmer kunna lösa sin andel av de kvarvarande kostnaderna för utbyggnaden och inglasningen."

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 2010-05-18 bestått av:

Ordinarie	Amin Abdulhadi	Ordf.
	Hans Arnesjö	
	Erika Boije	
	Robert Holmström	
	Parisa Ghassemi	
	Lars Johansson	

Suppleanter	Ann Hullner Sundvall
-------------	----------------------

Revisorer

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

Valberedning

Markus Idegran	Sammanställande
Ralf Wittig	
Maria Jonsson	

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 (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 47 (49) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (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/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1969.

Från inkomståret 2010 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 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 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 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har under 2010 utförts till en kostnad av 39 620 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 23 700 kronor, avseende trädgårdsanläggningen.

Årsavgifter

För närvarande finns inga beslut om förändring av årsavgifterna.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 830 948	1 795 212	1 841 374	1 827 740	1 782 862
Resultat före reservering	68 823	250 588	203 500	114 359	294 741
Reservering yttre reparationsfond	-150 000	-150 000	-150 000	-104 400	-83 763
Saldo yttre reparationsfond	659 419	509 419	359 419	390 669	301 669
Lån per kvm yta	2 778	2 872	2 882	3 077	3 296
Kassalikviditet (%)	292	323	143	248	268
Årsavgift bostäder kronor/kvm	509	509	509	509	509

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	176 418
årets vinst	68 823

245 241

disponeras så att

i ny räkning överföres	245 241
------------------------	---------

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	1 830 948	1 837 316
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-63 320	-47 354
Driftskostnader	3	-982 936	-842 742
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-147 461	-92 239
Avskrivningar	5	-304 881	-304 881
Resultat före finansiella poster		332 351	550 099
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	499	1 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-213 046	-258 189
Resultat efter finansiella poster		119 804	292 983
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner	8	-50 981	-42 103
Resultat före skatt		68 823	250 880
Statlig skatt		0	-292
Årets resultat		68 823	250 588

e

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	20 592 791	20 894 740
Mark	10	10 019 000	10 019 000
Markanläggningar	11	50 474	67 298
Maskiner och inventarier	12	15 130	1 238
		30 677 396	30 982 276
Summa anläggningstillgångar		30 677 396	30 982 276
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	13	1 761	1 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 591	32 312
		47 352	34 086
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		282 331	381 832
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		750 497	640 982
		1 032 828	1 022 814
Summa omsättningstillgångar		1 080 180	1 056 899
SUMMA TILLGÅNGAR		31 757 575	32 039 176

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 618 001	20 618 001
Upplåtelseavgifter	16	886 508	886 508
Yttre reparationsfond		659 419	509 419
Balkongfond	17	108 794	57 813
		22 272 722	22 071 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		176 418	75 829
Årets resultat		68 823	250 588
		245 240	326 418
Summa eget kapital		22 517 962	22 398 159
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	8 870 000	9 314 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		44 000	44 000
Leverantörsskulder		117 916	54 379
Skatteskulder		0	3 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	207 697	225 531
Summa kortfristiga skulder		369 613	327 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 757 575	32 039 176
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		12 300 000	12 300 000
		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 redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Ändrade redovisningsprinciper

Tryckregleringsanläggningen har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier.

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/Inventarier 5-10 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 och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter lokaler	3 064	3 064
Årsavgifter bostäder	1 631 940	1 631 940
Ersättningar och intäkter	193 400	192 878
Fakturerade kostnader	2 544	9 434
	1 830 948	1 837 316

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	39 620	12 979
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	23 700	34 375
	63 320	47 354

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	103 737	116 274
Obligatorisk ventilationskontroll	38 209	0
Yttre skötsel/snörojning	71 608	0
Fastighetsel	82 361	87 299
Uppvärmning	405 023	347 109
Vatten	72 456	68 909
Sophämtning	57 174	57 174
Fastighetsförsäkring	26 664	35 542
Kabel-TV och internet	80 368	80 292
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	42 141	41 976
Övriga driftkostnader	3 194	8 167
	982 935	842 742

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	30 545	20 450
Revisionsarvode	10 500	11 375
Förvaltningsarvode	58 320	57 604
Övriga externa tjänster	48 096	2 810
	147 461	92 239

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	187 000	187 000
Avskr på om- o tillbygg	96 792	96 792
Markanläggningar år 7/10	16 824	16 824
Maskiner enligt en 5 års plan	1 238	1 238
Tryckstegningsanläggning 5/10	3 027	3 027
	304 881	304 881

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

Balkonger år 7/50 avskrivning 43 963.- ingår i om/tillbyggnad
Fasad år 7/30 avskrivning 43 754.- ingår i om/tillbyggnader

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	499	1 122
Överskatteränta ej skattepliktig	0	-48
	499	1 074

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	217 670	264 224
Avgår räntebidrag ./.	-4 819	-7 060
Övriga skuldrelaterade poster	195	1 025
	213 046	258 189

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

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2010	2009
Bokslutsdispostion gällande Balkongfond	-50 981	-42 103
	-50 981	-42 103

e

Not 9 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 367 955	22 367 955
Omklassificeringar	-30 265	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 337 690	22 367 955
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 473 215	-1 186 396
Omklassificeringar	15 135	
Årets avskrivningar enligt plan	-286 819	-286 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 744 899	-1 473 215
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	20 592 791	20 894 740
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	20 400 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	14 400 000
	41 000 000	34 800 000

Anskaffningsvärde Förbättringar tak ingår med kr 90 749:-, restvärde kr 0 (9 074).

Anskaffningsvärde Fasad ingår med kr 1 312 619:-, restvärde kr 1 006 341 (1 050 095).

Anskaffningsvärde Balkonger ingår med kr 2 198 142:-, restvärde kr 1 890 401 (1 934 364).

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

Tryckstegringsanläggning har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier.

Not 10 Mark

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

Not 11 Markanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 242	168 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 242	168 242
Ingående avskrivningar	-100 944	-84 120
Årets avskrivningar	-16 824	-16 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 768	-100 944
Utgående redovisat värde	50 474	67 298

Not 12 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 809	27 809
Omklassificeringar	30 265	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 074	27 809
Ingående avskrivningar	-26 571	-25 333
Omklassificeringar	-15 135	
Årets avskrivningar	-1 238	-1 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 944	-26 571
Utgående redovisat värde	15 130	1 238

Anskaffningsvärde tryckstergringsanläggning kr 30 265:-, restvärde kr 15 130 (18 157).
Omklassifisering 2010.

Not 13 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran	1 758	0
Avräkning skattekontot	3	1 773
	1 761	1 773

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald kabel-tv	3 663	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	41 928	32 312
	45 591	32 312

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser & upplåt.avg	Balkong fond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 504 509	57 813	509 419	75 829	250 588
Förändring balkongfond		50 981			
Årets reservering			150 000	-150 000	
Disposition av föregående års resultat:				250 588	-250 588
Årets resultat					68 823
Belopp vid årets utgång	21 504 509	108 794	659 419	176 417	68 823

Not 16 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.

Not 17 Balkongfond

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående fond	57 813	15 710
Årsavgifter balkonger	126 000	126 000
Räntekostnader balkonger	-31 056	-39 934
Avskrivningar balkonger	-43 963	-43 963
	108 794	57 813

Not 18 Fastighetslån

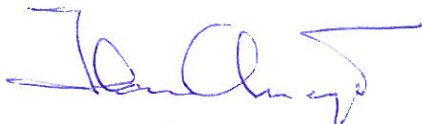
	2010-12-31	2009-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
AB Spintab -1,943%-rörligt	5 500 000	5 500 000
AB Spintab -1,81%-rörligt	1 500 000	1 900 000
AB Spintab -1,993%	1 914 000	1 958 000
Avgår kortfristig del ./.	-44 000	-44 000
	8 870 000	9 314 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

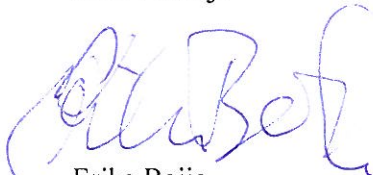
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	14 482	33 971
Förskottsbetalda hyror/avgifter	120 310	126 084
Upplupna VA avgifter	0	215
Upplupna uppvärmningskostnader	59 394	47 648
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 511	6 613
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
	207 697	225 531


Lars Johansson


Amin Abdulhadi



Hans Arnesjö


Parisa Ghassemi


Erika Boije


Robert Holmström

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-05-06


Eva Andersson
Revisor Auktionsråd

REGISTRERINGSUNDERLAG

		RESULTAT 2009	BUDGET 2010	RESULTAT 2010	BUDGET 2011
Hysesintäkt lokal	3013	3	3	0	3
Årsavgifter bostäder	3021	1 632	1 632	1 632	1 632
Årsavgift balkonger	3219	126	126	126	32
Uttag Balkongfond	8877	0	0	-51	88
Reservering Balkongfond	8877	-42	-35	0	0
Övriga intäkter, bredband	3290	67	62	0	65
Fakturerade kostnader	3514	9	0	0	0
RÖRELSENS INTÄKTER		1 795	1 788	1 707	1 820
Fast.skötsel entr.	4110	31	33	34	35
Fast.skötsel entr. Utöver avtal	4111	49	50	29	50
Städning entr.	4120	36	40	41	42
Sotning/rensning frånluftskanaler	4130			0	
Obl ventilationskontroll/imkanaler	4141	0	0	38	0
Energideklarationer	4144	0	0	0	50
Yttre skötsel	4160			72	
Rep/underhåll löpande	4300	13	75	40	17
Löp rep/underhåll markytor	4360				50
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	4500	34	0	24	0
Planerat underhåll gemensamhetsutrymme	4530				20
Planerat underhåll tvättstuga	4534				120
Planerat underhåll portar	4558				30
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	4597	0		0	
Rep enl underhållsplan	4400	0	0	0	0
Avgår att aktivera ./.	4598	0	0	0	0
Avgår uttag avsatta medel rep fond ./.	4599	0	0	0	-220
Elavgifter	4610	87	90	82	92
Uppvärmning	4620	347	360	405	400
Vatten & avlopp	4630	69	80	72	80
Renhållning, sotning	4640	57	60	57	60
Försäkringar	4711	36	24	27	27
Rep försäkringssk/självrisk	4712	0	0	0	0
Kabel-TV	4760	15	15	15	15
Bredband	4770	66	69	65	65
Fastighetsskatt	4800	42	42	42	43
Övr driftkostnader	5490	8	10	3	10
Kreditupplysning	6061			2	
Överlåtelse/pantkostnad	6324	10	0	0	0
Styrelsearvode	6410	0	0	0	0
Revisionsarvode	6420	11	11	11	11
Förvaltningsarvoden	6481	58	58	58	58
Överlåtelse/pantkostnad	6483			3	
Adm. kontor, övrigt	6490	10	10	26	0
Konsultarvode	6550			43	0
Övriga externa kostnader	6590	3	0	0	10
Medlemsavg Fastighetsägarna	6981		5	5	5
Arb.giv. avgift.	7510	0	0	0	0

Avskrivning byggnad	7821	187	187	187	187
Avskrivning om- tillbyggnad	7822	53	53	43	43
Avskrivning balkonger	7822	44	44	44	44
Avskrivning markanläggning	7826	17	17	17	17
Avskrivning bredband	7829	0	0	0	0
Avskrivning tryckstegringsanläggning	7829	3	3	3	3
Avskrivning maskiner/inventarier	7832	1	1	1	1
					0
RÖRELSENS KOSTNADER		1 287	1 337	1 489	1 365
RÖRELSENS RESULTAT		508	451	218	455
Ränteint/övr fin intäkter ./.	8311	-1	0	0	0
Räntekostn./övr. finans kostn	8411	225	233	218	256
Räntekostnader balkonger	8411	40	47	0	76
Räntebidrag	8441	-7	-4	-5	0
Statlig skatt	8980	0	0	0	0
RESULTAT	899-9	251	175	5	123
Reservering till yttre reparationsfond		150	150	150	123
		101	25	-145	0

ÅRSavgifter: FROM:

SIGN: LH

Genomsnittlig avgift per 10-12-31 uppgår till 509 kr/kvm exkl avgift balkong