

Årsredovisning
för
Brf Fältmarskalken

769600-1374

Räkenskapsåret

2011



u.m

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fältmarskalken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 2011-05 -18 bestått av:

Ordinarie	Amin Abdulhadi Mattias Enberg Johanna Marklund Parisa Ghassemi	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Ralf Wittig Lars Johansson
-------------	-------------------------------

Revisorer

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

Valberedning

Maria Jonsson Sammankallande

Urban Wehnert
Marcus Idegran

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 0(1) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har ej beviljat några 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(47) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11(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.)

u JM

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll:

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföreling görs via balanserat resultat.

Reservering har sker i vindsdispositionen under året med 123 000 kronor och ianspråktagande med 154 875 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har under 2011 utförts till en kostnad av 10 083 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 63 550 kronor, avseende trädgårdsanläggningen samt utrustning/renovering av tvättstuga 154 875 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1969.

Från inkomståret 2011 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 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 %.

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 (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1 735 832	1 830 948	1 795 212	1 841 374	1 827 740
Resultat före reservering	47 096	68 823	250 588	203 500	114 359
Reservering yttre reparationsfond	-123 000	-150 000	-150 000	-150 000	-104 400
Saldo yttre reparationsfond	659 419	659 419	509 419	359 419	390 669
Lån per kvm yta	2 577	2 778	2 872	2 882	3 077
Kassalikviditet (%)	174	292	323	143	248
Årsavgift bostäder kronor/kvm	509	509	509	509	509

Reservering och ianspråkstagande bokförs efter beslut under 2012. ändrad princip 2011.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	245 240
årets vinst	47 096
	292 336

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	123 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	154 875
i ny räkning överföres	14 461
	292 336

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	1 735 832	1 830 948
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-228 508	-63 320
Driftskostnader	3	-873 394	-982 936
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-99 049	-147 461
Avskrivningar	5	-294 572	-304 881
Resultat före finansiella poster		240 308	332 351
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 318	499
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-270 783	-213 046
Resultat efter finansiella poster		-26 157	119 804
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner	8	73 253	-50 981
Resultat före skatt		47 096	68 823
Årets resultat		47 096	68 823

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	20 318 070	20 592 791
Mark	10	10 019 000	10 019 000
Markanläggningar	11	33 650	50 474
Maskiner och inventarier	12	12 103	15 130
		30 382 824	30 677 396
Summa anläggningstillgångar		30 382 824	30 677 396
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	13	977	1 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 626	45 591
		46 602	47 352
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		286 516	282 331
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		453 867	750 497
		740 383	1 032 828
Summa omsättningstillgångar		786 986	1 080 180
SUMMA TILLGÅNGAR		31 169 809	31 757 575

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
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	659 419
Balkongfond	17	35 541	108 794
		22 199 469	22 272 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		245 240	176 418
Årets resultat		47 096	68 823
		292 337	245 240
Summa eget kapital		22 491 806	22 517 962
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	8 226 000	8 870 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		44 000	44 000
Leverantörsskulder		202 116	117 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	205 887	207 697
Summa kortfristiga skulder		452 003	369 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 169 809	31 757 575
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.

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

Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar. Efter att beslut tagits på föreningensstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttrefond. Ny princip från 2011.

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

	2011	2010
Hysesintäkter lokaler	3 064	3 064
Årsavgifter bostäder	1 631 940	1 631 940
Ersättningar och intäkter	98 700	193 400
Fakturerade kostnader	2 128	2 544
	1 735 832	1 830 948

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	10 083	39 620
Reparationer och underhåll enligt undehållsplan	218 425	23 700
	228 508	63 320

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	111 882	103 737
Obligatorisk ventilationskontroll	0	38 209
Yttre skötsel/snöröjning	6 800	71 608
Fastighetsel	84 677	82 361
Uppvärmning	383 133	405 023
Vatten	62 961	72 456
Sophämtning	57 183	57 174
Fastighetsförsäkring	28 154	26 664
Kabel-TV och internet	85 359	80 368
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	42 966	42 141
Övriga driftkostnader	7 895	3 194
Sotning	2 384	0
	873 394	982 935

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	20 122	30 545
Revisionsarvode	14 375	10 500
Förvaltningsarvode	59 176	58 320
Övriga externa tjänster	5 376	48 096
	99 049	147 461

W. Jm^e

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	187 000	187 000
Avskr på om- o tillbygg	87 721	96 792
Markanläggningar år 8/10	16 824	16 824
Maskiner enligt en 5 års plan	0	1 238
Tryckstegningsanläggning 6/10	3 027	3 027
	294 572	304 881

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

Balkonger år 8/50 avskrivning 43 963,- ingår i om/tillbyggnad
Fasad år 8/30 avskrivning 43 754,- ingår i om/tillbyggnader

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	4 277	499
Överskatteränta ej skattepliktig	41	0
	4 318	499

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	270 783	217 670
Avgår räntebidrag ./.	0	-4 819
Övriga skuldrelaterade poster	0	195
	270 783	213 046

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

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2011	2010
Övriga bokslutsdispositioner	73 253	-50 981
	73 253	-50 981

Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 337 690	22 367 955
Omklassificeringar		-30 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 337 690	22 337 690
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 744 899	-1 473 215
Omklassificeringar		15 135
Årets avskrivningar	-274 721	-286 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 019 620	-1 744 899
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	20 318 070	20 592 791
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	41 000 000	41 000 000

Anskaffningsvärde Förbättringar tak ingår med kr 90 749:-, restvärde kr 0 (0).
Anskaffningsvärde Fasad ingår med kr 1 312 619:-, restvärde kr 962 588 (1 006 341).
Anskaffningsvärde Balkonger ingår med kr 2 198 142:-, restvärde kr 1 846 438 (1 890 401).
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

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 242	168 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 242	168 242
Ingående avskrivningar	-117 768	-100 944
Årets avskrivningar	-16 824	-16 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 592	-117 768
Utgående redovisat värde	33 650	50 474

P

Not 12 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 074	27 809
Omklassificeringar		30 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 074	58 074
Ingående avskrivningar	-42 944	-26 571
Omklassificeringar		-15 135
Årets avskrivningar	0	-1 238
Årets avskrivning	-3 027	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 971	-42 944
Utgående redovisat värde	12 103	15 130

Anskaffningsvärde tryckstergringsanläggning kr 30 265:-, restvärde kr 12 103 (15 130).
Omklassificering 2010.

Not 13 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattefordran	933	1 758
Avräkning skattekontot	44	3
	977	1 761

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald kabel-tv	16 335	3 663
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	41 928
Förutbetalda arvoden ISS	1 125	0
Förutbet försäkringspremier	28 166	0
	45 626	45 591

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	108 794	659 419	176 417	68 823
Förändring balkongfond		-73 253			
Disposition av föregående års resultat:				68 823	-68 823
Årets resultat					47 096
Belopp vid årets utgång	21 504 509	35 541	659 419	245 240	47 096

Reservering och ianspråkstagande bokförs efter beslut under 2012. ändrad princip 2011.

AM

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

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående fond	108 794	57 813
Årsavgifter balkonger	31 500	126 000
Räntekostnader balkonger	-60 790	-31 056
Avskrivningar balkonger	-43 963	-43 963
	35 541	108 794

Not 18 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
AB Spintab -3,38%-rörligt	4 900 000	5 500 000
AB Spintab -3,41%-rörligt	1 500 000	1 500 000
AB Spintab -3,355%	1 870 000	1 914 000
Avgår kortfristig del ./.	-44 000	-44 000
	8 226 000	8 870 000

u-gm^e

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

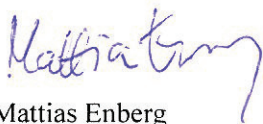
	2011-12-31	2010-12-31
Uppl räntekostnader externt	23 730	14 482
Förskottsbetalda hyror/avg	112 752	120 310
Upplupna VA avgifter	0	0
Upplupna uppvärmningskostnader	45 121	59 394
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 784	2 511
Beräknat arvode för revision	13 000	11 000
Uppl rep o underhållskost	3 500	0
	205 887	207 697



Amin Abdulhadi



Parisa Ghassemi



Mattias Enberg



Johanna Marklund

Min revisionsberättelse har lämnats ^{26/4} 2012



Eva Andersson
Revisor