

Årsredovisning
för
Brf Fältmarskalken

769600-1374

Räkenskapsåret

2012

Handwritten signature
PCG (handwritten)
m



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.

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fältmarskalken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

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 2012-05-23 bestått av:

Ordinarie	Amin Abdulhadi Truls Pärsson Johanna Marklund Parisa Ghassemi	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Ralf Wittig Viktor Lindholm
-------------	--------------------------------

Revisorer

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

Handwritten signature and initials

Valberedning

Jonas Grönberg Sammankallande
Marie Louise Forsberg
Maria Wikström

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4(0) 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 bostadsrätthavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 48(47) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11(11) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av CEMI.
Solna stad - sophämtning.
Vattenfall - el.
Solna Vatten - vatten och värme, faktureras via Brf Den Gyldene Porten.
Norrenergi - värme, faktureras 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 bostadsrätthavare. (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 sker i vinstdispositionen under året med 157 000 kronor och ianspråktagande med 440 607 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har under 2012 utförts till en kostnad av 133 557 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 440 607 kronor, avseende trädgårdsanläggningen, byte av radiatorer, sanering av ventilationsspjäll samt delaktig i installation av fjärrvärmecentral.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1969.

Från inkomståret 2012 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 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 expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

*Hand
Ker
Ni*

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 798 346	1 735 832	1 830 948	1 795 212	1 841 374
Resultat före reservering	-259 095	47 096	68 823	250 588	203 500
*Reservering yttre reparationsfond	-157 000	-123 000	-150 000	-150 000	-150 000
Saldo yttre reparationsfond	627 544	659 419	659 419	509 419	359 419
Lån per kvm yta	2 563	2 577	2 778	2 872	2 882
Kassalikviditet (%)	207	174	292	323	143
Årsavgift bostäder kronor/kvm	509	509	509	509	509

*Reservering och ianspråkstagande bokförs enligt resultatdispositionen . Ändrad princip 2011.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	324 212
årets förlust	-259 095

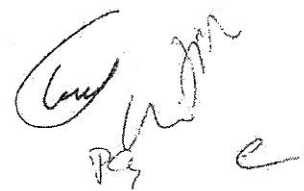
65 117

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	157 000
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	-440 607
i ny räkning överföres	348 724

65 117

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



Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	1 798 346	1 735 832
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-574 164	-228 508
Driftkostnader	3	-819 472	-873 394
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-115 824	-99 049
Avskrivningar	5	-294 568	-294 572
Resultat före finansiella poster		-5 681	240 308
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 777	4 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-255 683	-270 783
Resultat efter finansiella poster		-257 587	-26 157
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner	8	-1 508	73 253
Resultat före skatt		-259 095	47 096
Årets resultat		-259 095	47 096

Handwritten signatures and initials:
C...
P...
e

Balansräkning

Not 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	20 043 353	20 318 070
Mark	10	10 019 000	10 019 000
Markanläggningar	11	16 826	33 650
Maskiner och inventarier	12	9 076	12 103
		30 088 256	30 382 824
Summa anläggningstillgångar		30 088 256	30 382 824

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	13	64	977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 699	45 626
		52 763	46 602

Kassa och bank

Kassa och bank		289 612	286 516
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		292 413	453 867
		582 026	740 383

Summa omsättningstillgångar		634 789	786 986
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		30 723 044	31 169 809
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		627 544	659 419
Balkongfond	17	37 049	35 541
		22 169 102	22 199 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		324 212	245 240
Årets resultat		-259 095	47 096
		65 117	292 337
Summa eget kapital		22 234 219	22 491 806
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	8 182 000	8 226 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		44 000	44 000
Leverantörsskulder		3 994	202 116
Skatteskulder		1 144	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	257 687	205 887
Summa kortfristiga skulder		306 825	452 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 723 044	31 169 809
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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttrefond. Ny princip from 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

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	3 064	3 064
Årsavgifter bostäder	1 631 940	1 631 940
Ersättningar och intäkter	157 620	98 700
Fakturerade kostnader	5 720	2 128
	1 798 344	1 735 832

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	133 557	10 083
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	440 607	218 425
	574 164	228 508

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	89 165	111 882
Yttre skötsel/snröjning	12 381	6 800
Fastighetsel	87 620	84 677
Uppvärmning	358 594	383 133
Vatten	52 265	62 961
Sophämtning	60 621	57 183
Fastighetsförsäkring	28 128	28 154
Självrisk/reparation försäkringsskador	5 125	0
Kabel-TV och internet	76 662	85 359
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	45 045	42 966
Övriga driftkostnader	3 865	7 895
Sotning	0	2 384
	819 471	873 394

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	27 340	20 122
Revisionsarvode	12 375	14 375
Förvaltningsarvode	64 348	59 176
Övriga externa tjänster	11 761	5 376
	115 824	99 049

Handwritten signature and initials

Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	187 000	187 000
Avskr på om- o tillbygg	87 717	87 721
Markanläggningar år 9/10	16 824	16 824
Tryckstegningsanläggning 3/10	3 027	3 027
	294 568	294 572

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

Balkonger år 9/50 avskrivning 43 963.- ingår i om/tillbyggnad
Fasad år 9/30 avskrivning 43 754.- ingår i om/tillbyggnader

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	3 757	4 277
Överskatteränta ej skattepliktig	20	41
	3 777	4 318

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	255 683	270 783
	255 683	270 783

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2012	2011
Övriga bokslutsdispositioner	-1 508	73 253
	-1 508	73 253

W. J. J.
R. J.
T. J.

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 337 690	22 337 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 337 690	22 337 690
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 019 620	-1 744 899
Årets avskrivningar	-274 721	-274 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 294 341	-2 019 620
Utgående redovisat värde	20 043 349	20 318 070
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 918 834 (962 588).

Anskaffningsvärde Balkonger ingår med kr 2 198 142:-, restvärde kr 1 802 475(1 846 438).

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

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 242	168 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 242	168 242
Ingående avskrivningar	-134 592	-117 768
Årets avskrivningar	-16 824	-16 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 416	-134 592
Utgående redovisat värde	16 826	33 650

Not 12 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 074	58 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 074	58 074
Ingående avskrivningar	-45 971	-42 944
Årets avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-3 027	-3 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 998	-45 971
Utgående redovisat värde	9 076	12 103

Anskaffningsvärde tryckstergringsanläggning kr 30 265:-, restvärde kr 9 076(12 103).
Omklassificering 2010.

Not 13 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordran	0	933
Avräkning skattekontot	64	44
	64	977

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald kabel-tv	3 774	16 335
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	16 335	0
Förutbetalda arvoden ISS	0	1 125
Förutbet försäkringspremier	32 590	28 166
	52 699	45 626

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	35 541	659 419	245 240	47 096
Förändring balkongfond		1 508			
Disposition av föregående års resultat:			-31 875	78 971	-47 096
Årets resultat					-259 095
Belopp vid årets utgång	21 504 509	37 049	627 544	324 211	-259 095

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

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

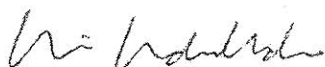
	2012-12-31	2011-12-31
Ingående fond	35 541	108 794
Årsavgifter balkonger	92 820	31 500
Räntekostnader balkonger	-47 349	-60 790
Avskrivningar balkonger	-43 963	-43 963
	37 049	35 541

Not 18 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
AB Spintab -2,768%-rörligt	4 900 000	4 900 000
AB Spintab -2,888%-rörligt	1 500 000	1 500 000
AB Spintab -2,54%	1 826 000	1 870 000
Avgår kortfristig del ./.	-44 000	-44 000
	8 182 000	8 226 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl räntekostnader externt	20 029	23 730
Förskottsbetalda hyror/avg	119 389	112 752
Upplupna VA avgifter	9 978	0
Upplupna uppvärmningskostnader	64 161	45 121
Upplupna elavgifter	8 343	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 981	7 784
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Uppl rep o underhållskost	1 806	3 500
	257 687	205 887



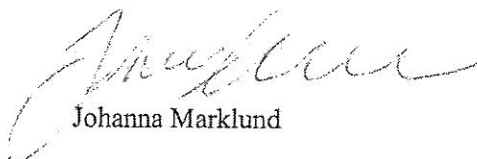
Amin Abdulhadi



Parisa Ghassemi

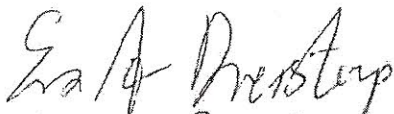


Truls Pärsson



Johanna Marklund

Min revisionsberättelse har lämnats . 18/4 2013



Eva Andersson Överstorp
Revisor, Auktionsgrad

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fältmarskalken i Solna
Org.nr. 769600-1374

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fältmarskalken i Solna för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fältmarskalken i Solna för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

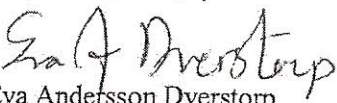
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18/4 2013



Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor