

Årsredovisning

2019

Brf Marskalcken 7

Org nr 769604-4077

Styrelsen för Brf Marskalken 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och uteplatser åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas Bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 571 kvm lokalytor.

Styrelsen har säte i Solna kommun

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-11-29.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Fältmarskalken 7 bebyggdes 1969/1970 och är belägen i Solna kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2001 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 82 st lägenheter och 5 lokaler, varav 3 st lägenheter är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

42	st 1 rum och kök
24	st 2 rum och kök
1	st 3 rum och kök
15	st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 5 410 kvm Total lokalyta: 677 kvm Total yta: 6 087 kvm
Total bostadsrättsyta: 5 231,5 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Apotek Vigör AB	135,0	2021-10-31
YG Fresh Barbershop AB	66,0	2022-12-31
Eastern Spirit AB	370,0	2021-06-14
T.I.S	84,0	2021-02-28
Atek Avvattningsteknik AB	22,0	2020-08-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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 22 %.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och husbockförsäkring. Kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare ingår inte denna försäkring. Samtliga bostadsrättshavare ska på eget ansvar teckna egna hemförsäkringar och egna bostadsrättstilläggsförsäkringar på sina hemförsäkringar.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-23 bestått av:

Ordinarie	Kärstin Lundstedt Claes Öhrman Hans Peter Häger Roger Mouton Yashar Najaf-Zadeh Per Larsson Martin Gunnarsson
-----------	---

Suppleanter	Sigmund Zielinski
-------------	-------------------

Revisorer Ordinarie	BoRevision AB
------------------------	---------------

Suppleant	BoRevision AB
-----------	---------------

Valberedning	Vakant
--------------	--------

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nordstaden.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Under året har föreningen genomfört ett flertal insatser för att åtgärda vattenskador som inträffat.

Genomförande av stambyte pågår under perioden 2018-2020.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 271 546 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 25 524 527 kronor och har belastat resultatet.

Fortsatt arbete gällande stamreovering.

Föreningen har under året avslutat befintligt lån hos Swedbank AB. Föreningen har istället valt Stadshypotek AB som ny långivare och med anledning av pågående stambyte har där två nya lån tagits till ett sammanlagt värde av 42.860.003 SEK.

Styrelsen har kontinuerligt sett över och fortsatt samarbetet med tekniska förvaltaren Nordstaden och ekonomiska förvaltaren RB Fastighetsägare.

Samarbetet med Svenska Bolån som arbetar med att förhandla räntor med banker och kreditinstitut samt fastighetsförsäkringar har fortsatt.

Styrelsen har fortsatt med trädgårdsprojektet med syfte att öka och kontinuerligt bibehålla trivseln för våra medlemmar att vistas ute i vår trädgård. I samarbete med företaget Stockholms Park och Trädgårds AB är en plan upprättad innehållande utförande av åtgärder och underhåll.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelser skett.

Styrelsen har beviljat 3 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. En av styrelsen godkänd andrahandsupplåtelse har en giltighetstid som längst på 12 månader.

Föreningen hade vid årets början 111 medlemmar, avgående 9 och tillkommande 12, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 114 vid årets slut.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjdes med 15% under 2019.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 978	3 933	3 719	3 678
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-26 346	-1 197	-1 135	-1 198
Soliditet (%)	35,8	87,6	88,0	88,4
Kassalikviditet (%)	514,2	75,3	97,4	116,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	276	276	276	253
Ianspråktagande reparationsfond (tkr)	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 045	2 769	2 492	2 216
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	569	495	495	495
Lån kronor per kvm boyta	7 922	1 083	1 083	1 083

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 054 652	36 597 064	2 768 592	-20 717 193	-1 197 480
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			276 423	-276 423	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-1 197 480	1 197 480
Upplåtelse av ny bostadsrätt	274 892	2 410 360			
Årets resultat					-26 346 191
Belopp vid årets utgång	32 329 544	39 007 424	3 045 015	-22 191 096	-26 346 191

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 191 096
årets förlust	-26 346 191
	-48 537 287

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	375 702
i ny räkning överföres	-48 912 989
	-48 537 287

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 977 657	3 932 550
Övriga rörelseintäkter		14 761	55 703
Summa rörelseintäkter		3 992 418	3 988 253
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-28 299 680	-3 735 132
Övriga externa kostnader	5	-711 516	-256 058
Personalkostnader	6	-173 628	-175 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-963 393	-963 393
Summa rörelsekostnader		-30 148 217	-5 130 456
Rörelseresultat		-26 155 799	-1 142 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 696	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 088	-55 420
Summa finansiella poster		-190 392	-55 277
Resultat efter finansiella poster		-26 346 191	-1 197 480
Resultat före skatt		-26 346 191	-1 197 480
Årets resultat		-26 346 191	-1 197 480

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 752 193	55 715 586
Summa materiella anläggningstillgångar		54 752 193	55 715 586
Summa anläggningstillgångar		54 752 193	55 715 586
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		320	812
Övriga fordringar	8	2 269 028	663 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	140 342	122 424
Summa kortfristiga fordringar		2 409 690	786 530
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	370	370
Summa kortfristiga placeringar		370	370
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 024 453	1 086
Summa kassa och bank		15 024 453	1 086
Summa omsättningstillgångar		17 434 513	787 986
SUMMA TILLGÅNGAR		72 186 706	56 503 572

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 336 968	68 651 716
Yttre reparationsfond		3 045 014	2 768 592
Summa bundet eget kapital		74 381 982	71 420 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 191 096	-20 717 193
Årets resultat		-26 346 191	-1 197 480
Summa fritt eget kapital		-48 537 287	-21 914 673
Summa eget kapital		25 844 695	49 505 635
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	42 860 003	5 860 003
Övriga skulder		91 477	91 477
Summa långfristiga skulder		42 951 480	5 951 480
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 800 399	244 658
Skatteskulder		14 687	4 376
Övriga skulder	13	2 318	20 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	573 127	777 037
Summa kortfristiga skulder		3 390 531	1 046 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 186 706	56 503 572

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-26 155 799	-1 142 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		963 393	963 393
Erhållen ränta		23 696	143
Erlagd ränta		-190 690	-56 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-25 359 400	-234 702
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-412 635	891
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 320 675	104 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 451 360	-129 304
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		37 000 000	0
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		2 685 252	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		39 685 252	0
Årets kassaflöde		16 233 892	-129 304
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		592 064	721 368
Likvida medel vid årets slut		16 825 956	592 064

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergången till nytt regelverk har föreningen gått ifrån den tidigare 200-åriga planen på byggnaden till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	25-120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	5-120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	233 365	248 190
Hysesintäkter lokaler	697 528	684 252
Fastighetsskatt	13 092	10 796
Årsavgifter bostäder	2 766 883	2 566 008
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregistre	-48 846	0
Kabel-TV / Internet	191 199	189 072
Hysesbortfall ./.	-65 635	0
Debiterade elavgifter	190 071	234 232
Övriga ersättningar och intäkter	2 760	6 072
Avgift andrahandsupplåtelse	12 000	12 000
Försäkringsersättningar	0	37 631
	3 992 417	3 988 253

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	271 546	283 461
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	25 524 527	210 490
	25 796 073	493 951

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	146 882	152 640
Besiktning / Serviceavtal	16 541	15 839
Bevakning	8 277	0
Energideklarationer	9 812	0
Yttre skötsel	58 436	14 348
Fastighetsel	501 514	516 906
Uppvärmning	689 413	703 724
Vatten	95 754	108 669
Sophämtning	73 689	72 232
Fastighetsförsäkring	94 176	74 328
Självrisk/reparation försäkringsskador	340 704	1 124 612
Hyressättningsavgift	325	556
Kabel-TV / Internet	216 899	217 628
Arvode teknisk förvaltning	75 931	78 654
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	175 254	161 044
	2 503 607	3 241 180

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Lokalhyra	1 781	800
Administration, kontor och övrigt	79 991	24 426
Revisionsarvode	22 785	17 785
Förvaltningsarvode	142 146	138 994
Övriga externa tjänster/kostnader	459 631	71 099
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 181	2 955
	711 515	256 059

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Sociala avgifter	33 628	35 873
	173 628	175 873

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 489 053	53 489 053
Ingående anskaffningsvärden mark	13 063 322	13 063 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 552 375	66 552 375
Ingående avskrivningar	-10 836 789	-9 873 396
Årets avskrivningar	-963 393	-963 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 800 182	-10 836 789
Utgående redovisat värde	54 752 193	55 715 586
Taxeringsvärden byggnader	59 562 000	51 412 000
Taxeringsvärden mark	65 672 000	40 729 000
	125 234 000	92 141 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	341 341	72 685
Momsfordran	126 553	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 801 134	590 609
	2 269 028	663 294

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 378	32 047
Förutbetald kabel-TV	51 836	51 837
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 128	38 539
	140 342	122 423

Not 10 Aktier och andelar, kortfristiga innehav

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Institutionell Kortränta	370	370	462
	370	370	462

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank AB - Avslutat	0,60	2019-11-28	0	5 860 003
Stadshypotek	0,90	2022-03-01	26 860 003	0
Stadshypotek	0,52	Löpande/3mån	16 000 000	0
			42 860 003	5 860 003
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 860 003 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	42 861 000	27 203 000
	42 861 000	27 203 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	0	20 386
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	2 318	0
	2 318	20 386

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	26 385	2 987
Förskottsbetalda hyror och avgifter	403 245	454 762
Avgår förutbetald utgående moms	-20 161	-33 174
Upplupna uppvärmningskostnader	88 334	101 356
Upplupna elavgifter	47 266	45 606
Upplupna reparationer och underhåll	5 058	187 500
Beräknat arvode för revision	23 000	18 000
	573 127	777 037

Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	15 024 453	1 086
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	370	370
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 801 134	590 609
	16 825 957	592 065

Solna 2020-04-15



Per Larsson



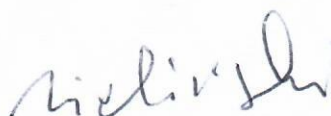
Yashar Najaf-Zadeh



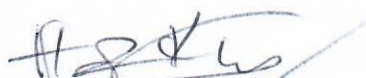
Roger Mouton



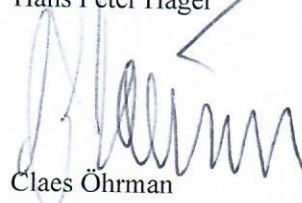
Kärstin Lundstedt



Sigmund Zielinski



Hans Pêter Häger



Claes Öhrman



Martin Gunnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 2020-04-22



Niclas Wärenfeldt
Revisor