

Årsredovisning
för
Brf Marskalcken 7
769604-4077

Räkenskapsåret
2016



Styrelsen för Brf Marskalken 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-02-29.

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 4 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 bostadsrätts yta: 5 187 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butik	135,0	2018-10-31
Lokal	66,0	2017-12-31
Lokal	370,0	2018-06-14
Lokal	84,0	2019-03-31
Lokal	22,0	2017-08-31

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 2016-04-21 bestått av:

Ordinarie	Kärstin Lundstedt Claes Öhrman Hans Peter Häger Roger Mouton Yashar Najaf-Zadeh Gunnar Kreitz
-----------	--

Suppleanter	Mona Wallin
-------------	-------------

Fram till föreningsstämman var Erik Thorgren ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad Revisor
Suppleant	Thomas Daae	Auktoriserad Revisor

Valberedning	Amy Lindau Louise Häger Tibell Lena Widell	Sammanställande
--------------	--	-----------------

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma skedde 2016-10-20 p g a stadgeändring.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nordstaden.

Fastighetens tekniska status

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

Följande större underhållsarbeten påbörjades under 2015 och slutfördes under 2016:

- Byte av alla entrepartier mot gata och mot loftgång.
- Justering och målning av vindsdörrar och soprumsdörrar.
- Byte av belysning utomhus, i tvättstuga, källarkorridor, soprum och på vind till sensorstyrda LED-armaturer.
- Målning av loftgångar och trapphus.
- Obligatorisk OVK utförd (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

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

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014 (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 298 742 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 799 721 och har belastat resultatet.

Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens interna rutindokument. Under året har bl.a. rutin vid ansökningar om andrahandsuthyrning reviderats.

Föreningens lån har under året samlats ihop till ett gemensamt lån med Swedbank AB som långivare

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

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 trivselen 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 12 st överlåtelser skett.

Styrelsen har beviljat 5 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Under året beslutade föreningen om att från och med 2017-01-01 ska en avgift betalas av en bostadsrättsinnehavare för varje enskild godkänd andrahandsupplåtelse som erhålls av styrelsen. En av styrelsen godkänd andrahandsupplåtelse har en giltighetstid som längst på 12 månader.

Föreningen hade vid årets början 107 medlemmar, avgående 18 och tillkommande 15, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 104 vid årets slut.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under år 2016.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 678	3 674	3 634	3 664
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 198	-3 469	-2 073	-3 287
Soliditet (%)	88,4	87,2	89,4	81,1
Kassalikviditet (%)	116,8	120,5	485,3	309,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	253	253	253	227
Ianspråktagande reparationsfond (tkr)	0	0	0	700
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 216	1 963	1 709	1 456
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	495	495	495	495
Lån kronor per kvm boyta	1 083	1 083	1 083	2 011

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	1 962 675	-14 109 956	-3 468 858
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			253 071	-253 071	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-3 468 858	3 468 858
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 197 632
Belopp vid årets utgång	32 054 652	36 597 064	2 215 746	-17 831 885	-1 197 632

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 831 885
årets förlust	-1 197 632
	-19 029 517

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	276 423
i ny räkning överföres	-19 305 940
	-19 029 517

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 678 198	3 674 491
Övriga rörelseintäkter		7 271	4 512
Summa rörelseintäkter		3 685 469	3 679 003
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 496 213	-5 760 529
Övriga externa kostnader	5	-191 198	-189 856
Personalkostnader	6	-149 808	-153 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-963 393	-963 393
Summa rörelsekostnader		-4 800 612	-7 067 347
Rörelseresultat		-1 115 143	-3 388 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		930	19 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 419	-99 686
Summa finansiella poster		-82 489	-80 514
Resultat efter finansiella poster		-1 197 632	-3 468 858
Resultat före skatt		-1 197 632	-3 468 858
Årets resultat		-1 197 632	-3 468 858

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	57 642 372	58 605 765
Summa materiella anläggningstillgångar		57 642 372	58 605 765
Summa anläggningstillgångar		57 642 372	58 605 765
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	905 653	971 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	115 042	113 638
Summa kortfristiga fordringar		1 020 695	1 085 375
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	370	370
Summa kortfristiga placeringar		370	370
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 078	1 154 676
Summa kassa och bank		1 078	1 154 676
Summa omsättningstillgångar		1 022 143	2 240 421
SUMMA TILLGÅNGAR		58 664 515	60 846 186

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 651 716	68 651 716
Yttre reparationsfond		2 215 746	1 962 674
Summa bundet eget kapital		70 867 462	70 614 390
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 831 885	-14 109 956
Årets resultat		-1 197 632	-3 468 858
Summa fritt eget kapital		-19 029 517	-17 578 814
Summa eget kapital		51 837 945	53 035 576
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 860 003	5 860 003
Övriga skulder		91 477	91 477
Summa långfristiga skulder		5 951 480	5 951 480
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		133 543	1 310 160
Skatteskulder		17 402	8 062
Övriga skulder	13	19 462	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	704 683	540 908
Summa kortfristiga skulder		875 090	1 859 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 664 515	60 846 186

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat 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

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	244 066	242 036
Hysesintäkter lokaler	668 284	668 176
Fastighetskatt	10 796	9 148
Årsavgifter bostäder	2 566 008	2 566 008
Kabel-TV / Internet	189 044	189 123
Övriga ersättningar och intäkter	7 271	4 512
	3 685 469	3 679 003

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	298 742	196 950
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	799 721	3 613 235
	1 098 463	3 810 185

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	251 024	262 855
Obligatorisk ventilationskontroll	125 476	89 534
Besiktning / Serviceavtal	20 788	14 169
Bevakning	0	10 820
Yttre skötsel	25 434	37 231
Fastighetsel	138 951	141 425
Uppvärmning	747 639	737 897
Vatten	95 752	119 291
Sophämtning	66 594	71 495
Fastighetsförsäkring	78 567	93 970
Självrisk/reparation försäkringsskador	427 786	-31 745
Hyressättningsavgift	1 500	973
Kabel-TV / Internet	192 727	164 873
Arvode teknisk förvaltning	70 127	92 061
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	155 386	145 496
	2 397 751	1 950 345

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Lokalhyra	700	0
Administration, kontor och övrigt	16 286	18 156
Revisionsarvode	17 785	17 871
Förvaltningsarvode	132 704	126 001
Övriga externa tjänster/kostnader	17 423	23 546
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 300	4 283
	191 198	189 857

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Sociala avgifter	29 808	33 567
	149 808	153 567

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-7 946 610	-6 983 217
Årets avskrivningar	-963 393	-963 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 910 003	-7 946 610
Utgående redovisat värde	57 642 372	58 605 765
Taxeringsvärden byggnader	51 412 000	46 069 000
Taxeringsvärden mark	40 729 000	38 288 000
	92 141 000	84 357 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	77 509	77 050
Momsfordran	0	8 878
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	828 144	885 809
	905 653	971 737

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 586	39 947
Förutbetald kabel-TV	53 112	39 777
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 344	33 915
	115 042	113 639

Not 10 Aktier och andelar, kortfristiga innehav

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Institutionell Korränta	370	370	463
	370	370	463

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	2,83	2016-10-12	0	2 960 003
Stadshypotek AB	Sibor 3M	2016-12-05	0	2 900 000
Swedbank AB	1,10	2017-11-24	5 860 003	
			5 860 003	5 860 003
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 860 003 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	27 203 000	27 203 000
	27 203 000	27 203 000

Not 13 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt	19 462	0
	19 462	0

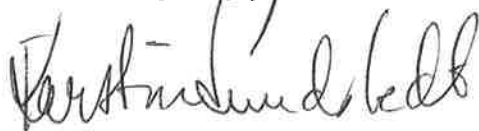
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	4 476	7 400
Förskottsbetalda hyror och avgifter	421 704	338 259
Avgår förutbetald utgående moms	-30 169	-27 822
Upplupna avtalskostnader	108 182	20 810
Upplupna uppvärmningskostnader	96 418	92 135
Upplupna elavgifter	13 570	13 351
Upplupna reparationer och underhåll	51 875	78 773
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 629	0
	704 685	540 906

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Solna 2017-04-24



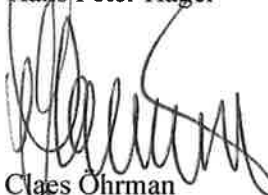
Kärsin Lundstedt



Hans Peter Häger



Gunnar Kreitz



Claes Öhrman

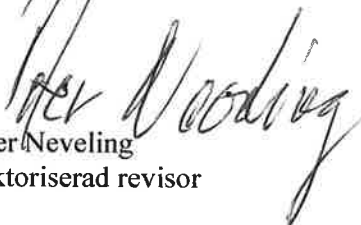


Roger Mouton



Min revisionsberättelse har lämnats

2017-04-24.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor