

Årsredovisning

2017

Brf Marskalken 7

Org nr 769604-4077

Styrelsen för Brf Marskalken 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 bostadsrättsyta: 5 187 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Västra Skogens Apotek	135,0	2018-10-31
Assfahany Aisa	66,0	2018-12-31
Eastern Spirit AB	370,0	2019-06-14
T.I.S	84,0	2019-03-31
Atek	22,0	2018-08-31

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 2017-04-27 bestått av:

Ordinarie	Kärstin Lundstedt Claes Öhrman Hans Peter Häger Roger Mouton Yashar Najaf-Zadeh Gunnar Kreitz Mona Wallin	
Suppleanter	Martin Gunnarsson	
Revisorer		
Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad Revisor
Suppleant	Thomas Daae	Auktoriserad Revisor
Valberedning	Amy Lindau Sigmund Zielinski Louise Tibell	Sammanställande

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

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

Fastighetskötseln har ombesörjts av Nordstaden.

Fastighetens tekniska status

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

Följande större underhållsarbeten har genomförts under 2017:

- Byte av låscylindrar i samtliga gemensamma utrymmen.
- Kodlås i portarna har ersatts av porttelefon och nycklar för portarna av elektroniska taggar.
- Ombyggnad av elanslutningar till fastigheten samt upphandling och installation av installation av gemensam hushållsel har genomförts.
- Installation av värmebatteri i fastigheten som ger möjlighet att värma upp tilluften, ex. vid kall väderlek.

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

Under året har styrelsen påbörjat en förberedande projektering kring framtagande av plan för framtida stambyte.

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 275 050 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 689 653 kronor och har belastat resultatet.

Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens interna rutindokument. Under året har bl.a. rutin gällande systematiskt brandskyddsarbete införts.

Föreningens lån är samlade till ett gemensamt lån och har under året omförhandlats med Swedbank AB som långgivare

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 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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse skett.

Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse 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 104 medlemmar, avgående 11 och tillkommande 15, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 108 vid årets slut.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under år 2017.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2018 = 455 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	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 719	3 678	3 674	3 634
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 135	-1 198	-3 469	-2 073
Soliditet (%)	88,0	88,4	87,2	89,4
Kassalikviditet (%)	97,4	116,8	120,5	485,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	276	253	253	253
Ianspråktagande reparationsfond (tkr)	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 492	2 216	1 963	1 709
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	495	495	495	495
Lån kronor per kvm boyta	1 083	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	2 215 746	-17 831 885	-1 197 632
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			276 423	-276 423	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-1 197 632	1 197 632
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	32 054 652	36 597 064	2 492 169	-19 305 940	-1 134 830

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 305 940
årets förlust	-1 134 830
	-20 440 770

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	276 423
i ny räkning överföres	-20 717 193
	-20 440 770

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 718 616	3 678 198
Övriga rörelseintäkter		10 154	7 271
Summa rörelseintäkter		3 728 770	3 685 469
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 486 057	-3 496 213
Övriga externa kostnader	5	-212 010	-191 198
Personalkostnader	6	-150 956	-149 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-963 393	-963 393
Summa rörelsekostnader		-4 812 416	-4 800 612
Rörelseresultat		-1 083 646	-1 115 143
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		226	930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 410	-83 419
Summa finansiella poster		-51 184	-82 489
Resultat efter finansiella poster		-1 134 830	-1 197 632
Resultat före skatt		-1 134 830	-1 197 632
Årets resultat		-1 134 830	-1 197 632

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	56 678 979	57 642 372
Summa materiella anläggningstillgångar		56 678 979	57 642 372
Summa anläggningstillgångar		56 678 979	57 642 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		654	0
Övriga fordringar	8	797 460	905 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	118 614	115 042
Summa kortfristiga fordringar		916 728	1 020 695
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	370	370
Summa kortfristiga placeringar		370	370
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 082	1 078
Summa kassa och bank		1 082	1 078
Summa omsättningstillgångar		918 180	1 022 143
SUMMA TILLGÅNGAR		57 597 159	58 664 515

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 651 716	68 651 716
Yttre reparationsfond		2 492 168	2 215 746
Summa bundet eget kapital		71 143 884	70 867 462
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 305 940	-17 831 885
Årets resultat		-1 134 830	-1 197 632
Summa fritt eget kapital		-20 440 770	-19 029 517
Summa eget kapital		50 703 114	51 837 945
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		198 485	133 543
Skatteskulder		18 518	17 402
Övriga skulder	13	36 443	19 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	689 119	704 683
Summa kortfristiga skulder		942 565	875 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 597 159	58 664 515

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 083 646	-1 115 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		963 393	963 393
Erhållen ränta		226	930
Erlagd ränta		-52 285	-86 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-172 312	-237 163
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 260	7 014
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		68 348	-981 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-108 224	-1 211 262
Årets kassaflöde		-108 224	-1 211 262
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		829 592	2 040 854
Likvida medel vid årets slut		721 368	829 592

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

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	246 156	244 066
Hysesintäkter lokaler	674 544	668 284
Fastighetsskatt	10 796	10 796
Årsavgifter bostäder	2 566 008	2 566 008
Kabel-TV / Internet	189 072	189 044
Debiterade elavgifter	32 040	0
Övriga ersättningar och intäkter	5 347	7 271
Vidarefakturering	2 407	0
Avgift andrahandsupplåtelse	2 400	0
	3 728 770	3 685 469

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	275 050	298 742
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	689 653	799 721
	964 703	1 098 463

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	162 872	251 024
Obligatorisk ventilationskontroll	0	125 476
Besiktning / Serviceavtal	15 210	20 788
Bevakning	6 133	0
Yttre skötsel	32 675	25 434
Fastighetsel	352 124	138 951
Uppvärmning	729 557	747 639
Vatten	103 667	95 752
Sophämtning	72 607	66 594
Fastighetsförsäkring	68 833	78 567
Självrisk/reparation försäkringsskador	402 961	427 786
Hyressättningsavgift	546	1 500
Kabel-TV / Internet	217 905	192 727
Arvode teknisk förvaltning	197 025	70 127
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	159 240	155 386
	2 521 355	2 397 751



Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Lokalhyra	800	700
Administration, kontor och övrigt	20 430	16 286
Revisionsarvode	17 785	17 785
Förvaltningsarvode	137 353	132 704
Övriga externa tjänster/kostnader	34 944	17 423
Övriga förbrukningsinventarier/material	698	6 300
	212 010	191 198

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Sociala avgifter	30 956	29 808
	150 956	149 808

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-8 910 003	-7 946 610
Årets avskrivningar	-963 393	-963 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 873 396	-8 910 003
Utgående redovisat värde	56 678 979	57 642 372
Taxeringsvärden byggnader	51 412 000	51 412 000
Taxeringsvärden mark	40 729 000	40 729 000
	92 141 000	92 141 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	77 543	77 509
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	719 917	828 144
	797 460	905 653

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 462	27 586
Förutbetald kabel-TV	51 838	53 112
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 315	34 344
	118 615	115 042

Not 10 Aktier och andelar, kortfristiga innehav

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

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank AB	0,60	2018-11-24	5 860 003	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

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	27 203 000	27 203 000
	27 203 000	27 203 000

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	36 443	19 462
	36 443	19 462

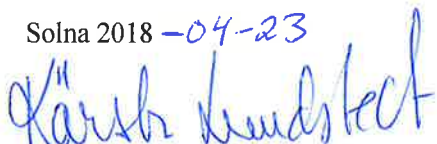
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	3 602	4 476
Förskottsbetalda hyror och avgifter	483 056	421 704
Avgår förutbetald utgående moms	-33 043	-30 169
Upplupna avtalskostnader	7 134	108 182
Upplupna uppvärmningskostnader	103 785	96 418
Upplupna elavgifter	53 395	13 570
Upplupna reparationer och underhåll	53 191	51 875
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 629
	689 120	704 685

Not 15 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 082	1 078
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	370	370
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	719 917	828 144
	721 369	829 592

Solna 2018 -04-23



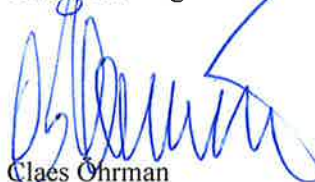
Kärstin Lundstedt



Hans Peter Häger



Gunnar Kreitz



Claes Öhrman



Roger Mouton

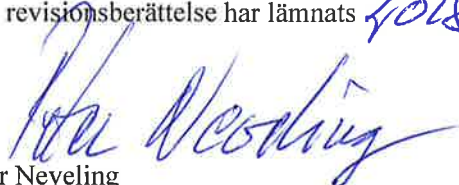
Yashar Najaf-Zadeh



Mona Wallin



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-23.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor