BRF MARSKALKEN 7

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2021

Årsredovisning för

Brf Marskalken 7

769604-4077

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Marskalken 7 (769604-4077) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och uteplatser under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-29. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fältmarskalken 7 i Solna kommun, omfattande adresserna Johan Enbergs Väg 20-28. Fältmarskalken 7 byggdes år 1969. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
82	Lägenheter, bostadsrätt	5 410
5	Lokaler, hyresrätt	614

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-26. På stämman deltog 32 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Claes Öhrman	Ledamot
Dan Atsmon	Ledamot
Hans Peter Häger	Kassör
Kajsa Jonsson	Ledamot
Kärstin Lundstedt	Ordförande
Marco Svensson La Rosa	Ledamot
Mona Wallin	Sekreterare
Per Larsson	Suppleant
Roger Mouton	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit BoRevision.

Valberedningen har utgjorts av Ulrika Pettersson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Radonmätning
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2019	Energideklaration
2018–2020	Stambyte
2017	Ombyggnad av elanslutningar till fastigheten samt installation av gemensam hushållsel
2016	Målning av loftgångar och trapphus
2015	Byte av belysning utomhus, i tvättstuga, källarkorridorer, soprum och på vind till sensorstyrda LED-armaturer
2014	Utbyte av samtliga lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 115 st. Under året har 18 tillkommit samt 18 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 115 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1/1 2021 startades nytt avtal upp med Fastighetsägarna Service Stockholm AB att ansvara för totalförvaltning (inkluderat samordnad teknisk och ekonomisk förvaltning) av fastigheten.
Nytt gemensamt avtal med ComHem har startats upp under året gällande bredband, telefoni och TV för föreningens medlemmar.
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.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	***2020***	***2019***	***2018***
Nettoomsättning (tkr)	4 469	4 338	3978	3933
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 401	-14 820	-26346	-1197
Soliditet (%)	32,8	29,4	35,8	87,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	33 010 560	44 393 808	3 420 717	-48 912 990	-14 820 365	17 091 729
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			375 702	-375 702		
Balanseras i ny räkning				-14 820 365	14 820 365	
	411 645	3 583 355				3 995 000
Årets resultat					-1 401 268	-1 401 267
Belopp vid årets utgång	**33 422 205**	**47 977 163**	**3 796 419**	**-64 109 057**	**-1 401 268**	**19 685 462**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-64 109 057
Årets resultat	-1 401 268
Totalt	**-65 510 325**
Avsättning till yttre fond	375 702
Uttag ur yttre fond	-1 251 102
Balanseras i ny räkning	-64 634 925
Summa	**-65 510 325**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	4 469 092	4 365 772
Övriga rörelseintäkter		3 000	928 632
Summa rörelseintäkter		4 472 092	5 294 404
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-4 316 920	-18 581 949
Övriga externa kostnader	*4*	-137 406	-94 141
Personalkostnader och arvoden	*5*	-170 927	-167 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-963 393	-963 393
Summa rörelsekostnader		-5 588 646	-19 806 503
Rörelseresultat		-1 116 554	-14 512 099
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 465	20 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 179	-328 530
Summa finansiella poster		-284 714	-308 266
Resultat efter finansiella poster		-1 401 268	-14 820 365
Resultat före skatt		-1 401 268	-14 820 365
Årets resultat		-1 401 268	-14 820 365

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	52 825 407	53 788 800
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		52 825 407	53 788 800
Summa anläggningstillgångar		52 825 407	53 788 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		47 928	60
Övriga fordringar	*7*	5 756 124	1 176 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 143	126 084
Summa kortfristiga fordringar		5 906 195	1 303 020
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		370	370
Summa kortfristiga placeringar		370	370
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		1 224 214	3 315 728
Summa kassa och bank		1 224 214	3 315 728
Summa omsättningstillgångar		7 130 779	4 619 118
SUMMA TILLGÅNGAR		59 956 186	58 407 918

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 399 368	77 404 368
Fond för yttre underhåll		3 796 419	3 420 717
Summa bundet eget kapital		85 195 787	80 825 085
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-64 109 057	-48 912 990
Årets resultat		-1 401 268	-14 820 365
Summa fritt eget kapital		-65 510 325	-63 733 355
Summa eget kapital		19 685 462	17 091 730
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	-	26 860 003
Summa långfristiga skulder		-	26 860 003
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*9*	39 360 003	12 500 000
Leverantörsskulder		314 632	1 068 077
Skatteskulder		9 628	19 041
Övriga skulder		144 865	154 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		441 596	714 876
Summa kortfristiga skulder		40 270 724	14 456 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 956 186	58 407 918

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).
Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*avskr / år*	*(% föreg år)*
Byggnad, K2	120 år	(120 år)
Ombyggnad, K2	5-120 år	(5-120 år)

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	*2020*
Årsavgifter	3 404 151	3 237 327
Hyror	1 035 245	1 100 365
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 756	11 820
Övriga hyresintäkter	14 940	16 260
	4 469 092	**4 365 772**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	*2020*
Drift		
Fastighetsskötsel	27 203	130 164
Städning	10 921	60 847
Tillsyn, besiktning, kontroller	157 719	23 782
Trädgårdsskötsel	22 250	26 735
Reparationer	299 155	458 166
El	590 306	488 068
Uppvärmning	734 652	668 626
Vatten	107 527	87 733
Sophämtning	120 764	76 842
Försäkringspremie	149 160	129 212
Självrisk	-	564 681
Fastighetsavgift bostäder	119 638	179 518
Fastighetsskatt lokaler	62 340	-
Övriga fastighetskostnader	7 691	13 429
Kabel-tv/Bredband/IT	180 700	215 060
Total förvaltning	351 114	-
Förvaltningsarvode ekonomi	-	142 328
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 659	3 074
Panter och överlåtelser	21 876	11 797
Förvaltningsarvode teknik	38 326	71 086
Teknisk förvaltning utöver avtal	15 179	-
Juridiska åtgärder	28 512	56 880
Övriga externa tjänster	13 126	20 916
	3 065 818	3 428 944
Underhåll		
Radon	3 621	-
Tvättstuga	203 958	-
Ventilation	3 165	-
El	134 921	-
Stambyte	425 535	-
Mark	24 032	-
Planerat underhåll	455 870	15 153 005
	1 251 102	15 153 005
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**4 316 920**	**18 581 949**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	*2020*
Porto / Telefon	5 845	
Lokalhyra	981	981
Konsultarvode	115 379	70 375
Revisionsarvode	15 201	22 785
Summa	**137 406**	**94 141**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	*2020*
Styrelsearvode	140 000	140 000
Sociala kostnader	30 927	27 020
	170 927	**167 020**

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	30 807 490	30 807 490
-Ombyggnad	22 681 563	22 681 563
-Mark	13 063 322	13 063 322
	66 552 375	66 552 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 763 575	-11 800 182
-Årets avskrivning enligt plan	-963 393	-963 393
	-13 726 968	-12 763 575
Redovisat värde vid årets slut	**52 825 407**	**53 788 800**

Taxeringsvärde		
Byggnader	59 562 000	59 562 000
Mark	65 672 000	65 672 000
	125 234 000	125 234 000
Bostäder	119 000 000	119 000 000
Lokaler	6 234 000	6 234 000
	125 234 000	125 234 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Skattekonto	691 365	658 705
Avräkningskonto Simpleko	-	11 778
Avräkningskonto Fastighetsägarna	5 064 760	475 822
Momsfordran	-	30 572
	5 756 125	**1 176 877**

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	*2020-12-31*
SEB	-	771 374
SBAB	1 224 214	2 544 354
Summa	**1 224 214**	**3 315 728**

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta 31/12*	*Skuldbelopp 2021-12-31*	*Skuldbelopp 2020-12-31*
Stadshypotek	2022-03-01	0,90%	26 860 003	26 860 003
Stadshypotek	2022-12-06	0,26%	12 500 000	12 500 000
			39 360 003	**39 360 003**
Varav kortfristig del			-39 360 003	-12 500 000
Summa			**-**	**26 860 003**

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.
Styrelsen har inte för avsikt att amortera hela lånen inom 12 månader.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 360 003 kronor.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	42 861 000	42 861 000
Summa ställda säkerheter	**42 861 000**	**42 861 000**

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2022 -

Kärstin Lundstedt

Claes-Henrik Öhrman

Hans-Peter Häger

Mona Wallin

Marco Svensson La Rosa

Dan Atsmon

Kajsa Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivingar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.