

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Marskalcken nr 1**

769604-1602

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Marskalken nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

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 240 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-06-22.

Föreningens fastighet, Solna Fältmarskalken 6, är belägen i Solna kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2000-09-25 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 89 lägenheter varav 82 st är upplåtna med bostadsrätt och 7 st är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också en lokal som är uthyrd.

#### Lägenhetsfördelning:

5	st 1 rum och kök		
2	st 2 rum och kök		
40	st 3 rum och kök		
42	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 7923,5 kvm	Total lokalyta: 240 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet Yta kvm	Löptid t.o.m.
Restaurang 240,0	2017-06-30

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 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-31 bestått av:

Ordinarie	Tommy Lindqvist
	Per Mårtensson
	Vivian Wolff
	Jimmy Larsson-Hagberg

P

Suppleanter	Mauritz Peldius Ann-Marie Levén-Endom Siv Junestam-Wiberg	
Revisorer Ordinarie	BoRevision i Sverige AB	
Valberedning	Margaretha Lindblad Gunnar Danneker	Sammankallande

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nordstaden Stockholm.

Fastighetens tekniska status:  
För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.  
Som underlag för planen ligger fastighetsförvaltarens årliga förvaltar rapport där fastighetens kondition noga går igenom.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2015.  
OVK besiktning har skett hösten 2015.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 489 676 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 394 389 kronor.

Arbete med att förbättra ventilationen fortsätter under 2016.

Förhandlingar med Solna kommun har lett till att föreningen under våren 2015 fått dispens till 2019-12-31 med att sanera miljöfarliga PCB-fogar runt balkongerna.

Samarbetet med övriga bostadsrättsföreningar i området fortsätter i syfte att samordna och därmed förbilliga framtida stamreoveringar/stambyten.

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse  
Under perioden har 9 (9) st överlåtelse ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 125 (125) medlemmar.

Årsavgifter  
Inga avgiftshöjningar planeras för närvarande.

Övrigt  
Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

4

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	4 940	4 925	4 919	4 877
Resultat efter finansiella poster	526	-451	81	76
Soliditet (%)	77,9	77,8	77,8	77,8
Kassalikviditet (%)	810,5	750,0	662,5	620,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	362	362	362	362
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 674	2 103	2 333	2 559
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	519	519	519	512
Lån kronor per kvm boyta	1 893	1 893	1 893	1 893

#### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	43 994 794	9 909 375	2 103 216	-367 978	-451 345
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			362 000	-362 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-791 000	791 000	
Balanseras i ny räkning				-451 345	451 345
Upplåtelse av ny bostadsrätt					525 568
Årets resultat					525 568
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 994 794</b>	<b>9 909 375</b>	<b>1 674 216</b>	<b>-390 324</b>	<b>525 568</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-390 324
årets vinst	525 568
	<b>135 244</b>

disponeras så att reservering till yttre reparationsfond	362 000
i ny räkning överföres	-226 756
	<b>135 244</b>

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

P



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 940 481	4 924 551
Övriga rörelseintäkter		25 447	8 992
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 965 928</b>	<b>4 933 543</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 493 067	-4 255 374
Övriga externa kostnader	5	-198 702	-224 600
Personalkostnader	6	-110 562	-106 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 612	-525 345
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 284 943</b>	<b>-5 111 699</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>680 985</b>	<b>-178 156</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 743	16 228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 160	-289 417
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-155 417</b>	<b>-273 189</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>525 568</b>	<b>-451 345</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>525 568</b>	<b>-451 345</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>525 568</b>	<b>-451 345</b>

f

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	64 624 768	65 040 795
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	148 768	215 353
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 773 536</b>	<b>65 256 148</b>

#### Summa anläggningstillgångar

64 773 536      65 256 148

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		9	180
Övriga fordringar	9	2 372 269	1 240 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	159 530	145 778
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 531 808</b>	<b>1 386 829</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		4 244 353	4 303 877
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 244 353</b>	<b>4 303 877</b>

#### Summa omsättningstillgångar

6 776 161      5 690 706

### SUMMA TILLGÅNGAR

71 549 697      70 946 854

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 904 169	53 904 169
Yttre reparationsfond		1 674 216	2 103 216
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 578 385</b>	<b>56 007 385</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-390 324	-367 979
Årets resultat		525 568	-451 345
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>135 244</b>	<b>-819 324</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 713 629</b>	<b>55 188 061</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	15 000 000	15 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		205 661	265 987
Skatteskulder		5 832	7 543
Övriga skulder		30 078	1 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	594 497	483 433
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>836 068</b>	<b>758 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 549 697</b>	<b>70 946 854</b>

*f*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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.

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-20 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	574 494	563 164
Hysesintäkter lokaler	141 420	142 788
Årsavgifter bostäder	4 115 664	4 115 664
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregistre	-2 500	0
Kabel-TV / Internet	33 744	33 670
Hysesbortfall ./.	0	-1 500
Övriga ersättningar och intäkter	1 200	1 310
Övriga debiterade kostnader	60 852	53 562
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	16 807	17 203
Övernattnings- och turistlägenhet	12 830	7 682
Vidarefakturerings	11 417	0
	<b>4 965 928</b>	<b>4 933 543</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	489 676	538 992
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	394 389	1 048 593
	<b>884 065</b>	<b>1 587 585</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	385 393	435 175
Obligatorisk ventilationskontroll	0	47 221
Besiktning / Serviceavtal	39 892	31 184
Yttre skötsel / Snöröjning	69 331	147 973
Fastighetsel	209 447	175 283
Uppvärmning	980 991	927 888
Vatten	157 538	163 400
Sophämtning	156 597	165 030
Fastighetsförsäkring	104 965	104 121
Självrisk/reparation försäkringsskador	322 415	54 940
Kabel-TV / Internet	45 345	43 566
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	124 412	125 517
Sotning	12 675	241 977
Bevakning	0	4 515
	<b>2 609 001</b>	<b>2 667 790</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	34 692	50 785
Revisionsarvode	22 243	21 871
Förvaltningsarvode	97 144	93 146
Övriga externa tjänster/kostnader	6 599	33 302
Övriga förbrukningsinventarier/material	38 024	25 496
	<b>198 702</b>	<b>224 600</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Styrelsearvode	87 200	85 500
Sociala avgifter	23 362	20 880
	<b>110 562</b>	<b>106 380</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	48 692 259	48 692 259
Ingående markanläggningar	276 737	276 737
Ingående anskaffningsvärde mark	21 294 560	21 294 560
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 263 556</b>	<b>70 263 556</b>
Ingående avskrivningar	-5 222 761	-4 803 310
Årets avskrivningar	-416 027	-419 451
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 638 788</b>	<b>-5 222 761</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 624 768</b>	<b>65 040 795</b>
Taxeringsvärden byggnader	70 826 000	65 219 000
Taxeringsvärden mark	57 330 000	55 270 000
	<b>128 156 000</b>	<b>120 489 000</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 000 974	1 000 974
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000 974</b>	<b>1 000 974</b>
Ingående avskrivningar	-785 621	-679 727
Årets avskrivningar	-66 585	-105 894
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-852 206</b>	<b>-785 621</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 768</b>	<b>215 353</b>

sp

**Not 9 Övriga fordringar**

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	17 548	17 432
Momsfordran	28 161	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 323 367	1 220 280
Förskottsbetald utgående moms	3 193	3 159
	<b>2 372 269</b>	<b>1 240 871</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 750	96 079
Förutbetald kabel-TV	10 332	11 095
Förutbetald fastighetsskötsel och städ	51 448	38 604
	<b>159 530</b>	<b>145 778</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB Bolån	0,98	2018-09-28	9 000 000	9 000 000
Länsförsäkringar	1,21	2017-12-30	6 000 000	6 000 000
			<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

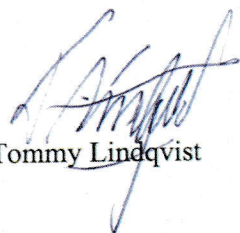
**Not 12 Not för ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000
	<b>31 200 000</b>	<b>31 200 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	6 540	6 580
Förskottsbetalda hyror och avgifter	404 208	320 303
Upplupna uppvärmningskostnader	127 339	117 937
Upplupna elavgifter	22 201	16 613
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 208	0
	<b>594 496</b>	<b>483 433</b>

Solna den



Tommy Lindqvist



Per Mårtensson



Vivian Wolff



Jimmy Larsson-Hagberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-04-19



BoRevision i Sverige AB  
Revisor

Niclas Wärenfeldt



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Marskalcken nr 1, org.nr. 769604-1602

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marskalcken nr 1 för år 2016.

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 2016 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.