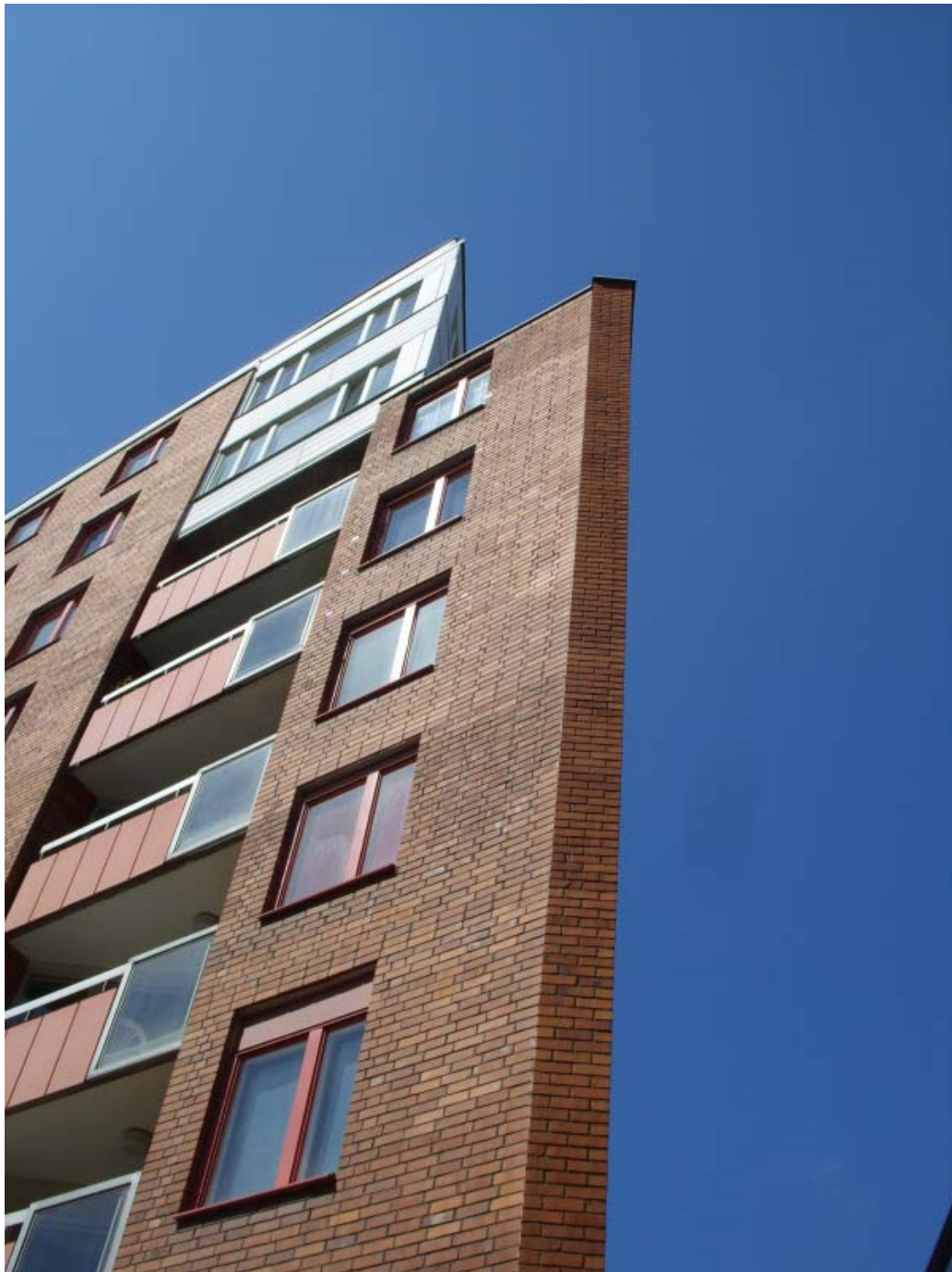


Brf Fältöversten



ÅRSREDOVISNING
2008

KALLELSE

**Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Fältöversten i Stockholm kallas härmed
Till ordinarie föreningsstämma**

Tid: Torsdagen den 11 Juni 2009 klockan 19.00
Plats: Östra Reals skola, Aulan. Ingång från Karlavägen 79 över skolgården eller från Östermalmsgatan 88, handikappvänligt med hiss.

Dagordning

1. Mötets öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Inkomna motioner
18. Mötets avslutande

Välkomna

Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Inledning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fältöversten i Stockholm får härmed avge redovisning avseende föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1/1 2008 - 31/12 2008.

Brf Fältöversten, org.nr. 769600-2307, är en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ekonomiska plan är daterad 31/3 2008 och registrerades av Bolagsverket den 18/4 2008. Lantmäteriförrättningen är registrerad 6/2 2008 av Lantmäterimyndigheten i Stockholm.

Sammanfattning 2008

Resultatet för verksamhetsåret är i linje med den ekonomiska planen. Föreningens soliditet är mycket god. Såväl föreningens kassaflöde som föreningens kassalikviditet är mycket tillfredsställande.

Bostadsrättslägenheter, antal	446
Avgift 2008 per m ² och år	130 kr
Hysesrättslägenheter, antal	88
Lokaler	1.805 m ²
Total lägenhets- och lokalyta	39.638 m ²
Lån	236,5 Mkr
Lån per m ² totalyta	5.967 kr
Resultat exkl. avskrivningar	- 8,8 Mkr
Kassaflöde	+ 30,6 Mkr
Eget kapital	990,3 Mkr
Balansomslutning	1.237,4 Mkr
Kassa	30,6 Mkr
Kassalikviditet	420 %
Soliditet	80 %

Historik

Bostadsrättsföreningen Fältöversten bildades den 14/4 1994 i syfte att förvärva fastigheten Fältöversten 7 för ombildning till bostadsrätter. Drivande i föreningen från start var den första styrelsen som bland annat bestod av Bengt Warne, Mikael Kokkalis och Bo Stigen.



Bostadsrättsföreningen har alltid sedan starten haft en majoritet av hyresgästerna som medlemmar i föreningen. Den 7/3 2008 undertecknade styrelsen köpeavtalet som innebär att bostadsrättsföreningen Fältöversten förvärvar den tredimensionella fastigheten Fältöversten 8 som en urholkning av Fältöversten 7 av Boultee.

Den 7/4 2008 genomfördes en köpstämman i Östra Reals lokaler. Omröstningen utföll med majoritet för de hyresgäster som ville att bostadsrättsföreningen skulle genomföra förvärvet. Hela 82 % av de röstberättigade röstade för ett köp.

Fastigheten tillträdde den 21 maj 2008. Brf Fältöversten är en av Sveriges största bostadsrättsföreningar.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman den 12/6 2008 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Bertil Adler, ordf.
Mikael Kokkalis, v.ordf./ek.ansv.
Eva Löfgren, sekr.
Sven Boman
Bo Stigen
Jan Staf
Ulf Otendal

Suppleanter

Anders Engdahl
Herman Grafström
Kent Svärd

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Mikael Kokkalis, Bo Stigen, Jan Staf samt Ulf Otendal och samtliga suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bertil Adler och Mikael Kokkalis i förening med annan ordinarie ledamot.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Strauss från Ernst & Young samt Kristofer Pasquier som föreningsvald revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulla Lennman, Stig Göransson samt Bengt Ström med Ulla Lennman som sammankallande.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 23 protokollförda sammanträden, samt ett stort antal ej protokollförda arbetsmöten.

Arvoden till förtroendevalda

Styrelsens arvoden under ombildningstiden till och med 20/5 2008 har uppgått till 646.553 kr, inkl arbetsgivaravgifter. Upplupna arvoden för tiden 21/5 2008 till 31/12 2008 uppgår till, inkl arbetsgivaravgifter, 242.733 kr, vilket är 7/12 av det av stämman beslutade arvodet intill nästa ordinarie stämma. Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

Överlåtelser

Under året har 38 bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Upplåtelser

Föreningen har under 2008 upplåtit 38 st lägenheter. Vilket har utgjorts av, vid tillträdet vakanta lägenheter, under året uppsagda hyreslägenheter samt förvärv av bostadsrätt under betänketiden.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut. Servituten avser att reglera gemensamma installationer mellan Fältöversten 7 och 8. Servitutet innehåller rätt för Fältöversten 8 att nyttja yta i Fältöversten 7 för tvättstuga, elmätare, el-central, nyttja och underhålla spill- och dagvattenledningar, nyttja undercentral med ledningar för värmeförsörjning av bostäder, nyttja och underhålla hissar och innehåller rätt för Fältöversten 8 att äga tillträde till garaget genom användandet av vissa hissar och befintliga trapphus samt att fastigheterna Fältöversten 7 och 8 ömsesidigt äger rätt till erforderligt tillträde för utnyttjandet av avtalsrätterna. Vidare finns servitut för fastigheten Fältöversten 8 avseende sopförvaring och soptransporter över Fältöversten 7. Fältöversten 7 har rätt att nyttja plats för ledningar och antenner i och på fastigheten Fältöversten 8.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet (preliminärt) per 31/12 2008 var 763 Mkr, varav byggnadsvärdet utgjorde 686 Mkr och mark 77 Mkr

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen förvaltas av T&T Förvaltnings AB. Förvaltaren svarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning, mark- och fastighetsskötsel samt städning. Ansvarig förvaltare är Matz Eklund.



Entré till Karlaplan 17A



Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. I enlighet med den ekonomiska planen höjdes årsavgifterna med 18 % från den 1/1 2009.

Kabel-TV

Föreningen äger installerat kabel-tv nät. Föreningen är dock genom ett avtal knuten till Com Hem och deras kanalutbud fram till år 2017.

Information

Brf Fältöversten har flera kanaler för att på bästa sätt nå ut och tillgodose medlemmars och utomstående behov av information.

Basinformation ligger på föreningens hemsida www.brf-faltoversten.se. Där finns även information till mäklare, banker och lägenhetsspekulanter. Fältposten som är ett nyhetsbrev delas ut till alla lägenhetsinnehavare. Fältposten sammanställs av Matz Eklund. Portanslag som sätts upp ger brådskande information till medlemmar, bostadshyresgäster, boende och lokalhyresgäster.

Sophantering

Förbättrad sophantering är en prioriterad fråga och styrelsen har därför tillsatt extra resurser för att föreslå, bereda och genomföra uppgraderade lösningar och rutiner.

Underhåll och väsentliga händelser

Verksamhetsåret har präglats av att sätta sig in i den komplexa tredimensionella fastighetsbildningen och skapa underlag för kommande renoveringsarbeten. Styrelsen har också lagt ned mycket tid på att förbereda upphandling av ingrindningsprojektet. Stämman 2008 godkände styrelsens förslag till en kostnadsram om 15 Mkr för skalskyddsförstärkning, förbättrad sophantering samt ingrindning.

Ett generellt byggnadslov för att glasa in balkonger har sökts och under våren 2009 erhållits. Ett avtal kommer att tas fram för den som önskar glasa in sin balkong. Avtalet reglerar ansvaret vid kommande fasad- och fönsterunderhåll. Behovet av hämtning av grovsopor har uppmärksamats av styrelsen som har avtalat om en regelbunden grovsophämtningstjänst.

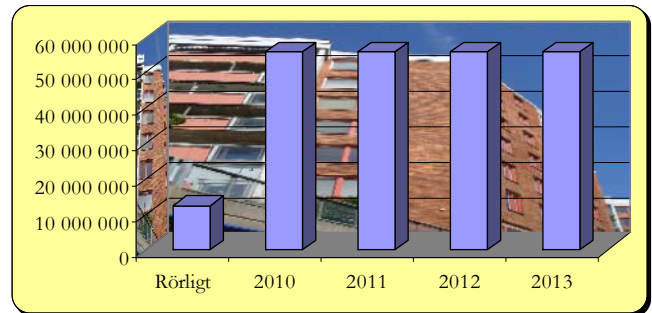
I juni inträffade en översvämning i folktandvårdens och i bibliotekets lokaler efter ett stamstopp. Efter en inventering av stammarna konstaterades att dessa var kraftigt igensatta varför samtliga köksstammar nu har högtrycksspolats. I samband med detta har nya moderna vattenlås installerats i köken.

Ett avtal har tecknats med Telia om installation av ett optiskt fibernät. Ett utbyte av namn- och anslagstavlor har påbörjats i portarna. OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll, har genomförts i bostäderna och pågår i lokalerna. En lokal i Karlplan 17A har renoverats och inretts till styrelselokal. Stockholms Stad har sagts upp från

lokalerna i Karlplan 19 A-B till förmån för ombyggnad till tre nya lägenheter.

Fastighetslånen

Samtliga fastighetslån ligger hos SBAB. Total låneskuld är 236,5 Mkr. Den rörliga delen uppgick per årsskiftet till 12,5 Mkr. Under åren 2010 till 2013 förfaller 56 Mkr per år till konvertering.



Under verksamhetsåret 2008 har totalt 100 Mkr amorterats på det rörliga lånet och under februari 2009 slutamorterades detta lån.



Vy från Karlplan mot Värtavägen.



Entré från Valhallavägen.

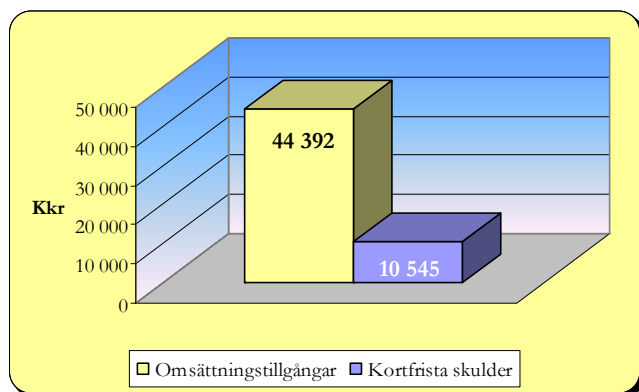
Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkringar. I försäkringen ingår skadedjurs- samt ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägget för bostadsrättslägenheterna. Observera att detta är en försäkring för fastigheten och att varje lägenhetsinnehavare bör ha en egen hemförsäkring avseende skada på lösöre eller ansvarsskada.

Kommentarer till årets resultat och nyckeltal

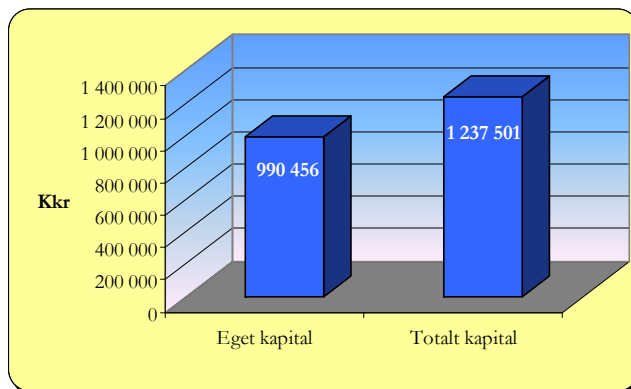
Snitträntan på bostadsrättsföreningens totala lån (236,5 Mkr) uppgår per årsskiftet till 4,87 %. Föreningens likviditet är mycket god. Föreningen har nu drygt 30 Mkr i tillgodohavande på konto. Till detta skall läggas ytterligare lägenhetsförsäljningar samt att föreningen har 100 Mkr i lånelöften. Föreningen har under 2008 amorterat 100 Mkr. Föreningens driftsresultat är i linje med den ekonomiska planen. Föreningen har per årsskiftet 88 bostadshyresgäster och fem lokalhyresgäster.

Kassalikviditet



Kassalikviditeten är 420 %. God kassalikviditet anses vara 115 % och däröver. Föreningen har således en mycket god likviditet.

Soliditet



Soliditeten är 80 %. God soliditet för bostadsbolag anses var 40 %. Föreningens soliditet är således mycket god.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	48.202 kr
Årets resultat	<u>-10.391.604 kr</u>
Summa	-10.343.402 kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

till yttre underhållsfonden avsättes	1.327.620 kr
resterande avräknas mot dispositionsfonden	11.671.022 kr



RESULTATRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
Nettoomsättning	Not 2	8 780 974	36 100
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-1 249 357	0
Drift		-5 964 255	0
Förvaltningskostnader	Not 5	-1 200 638	-11 799
Fastighetsskatt		-634 822	0
Avskrivningar	Not 3, 4	-1 642 718	0
Summa fastighetskostnader		-10 691 790	-11 799
Rörelseresultat		-1 910 816	24 301
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		938 124	0
Räntekostnader o liknande poster		-9 151 989	0
Summa resultat från finansiella poster		-8 213 865	0
Resultat efter finansiella poster		-10 124 681	24 301
Skatt		-266 923	0
Årets resultat		-10 391 604	24 301

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	1 193 059 285	0
Pågående ombyggnad	Not 4	50 000	
Summa materiella anläggningstillgångar		1 193 109 285	0
Summa anläggningstillgångar		1 193 109 285	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-,avgifts-och kundfordringar		87 208	0
Övr kortfristiga fordringar		11 515 462	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	2 090 362	0
Summa kortfristiga fordringar		13 693 032	0
Kassa och bank	Not 7	30 619 671	48 202
Summa omsättningstillgångar		44 312 703	48 202
SUMMA TILLGÅNGAR		1 237 421 988	48 202

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	Not 8	
Bundet eget kapital		
Insatser	852 327 264	0
Upplåtelseavgifter	21 893 228	0
Reparationsfond	26 500 000	0
Summa bundet eget kapital	900 720 492	0
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	48 202	23 901
Dispositionsfond	100 000 000	0
Årets resultat	-10 391 604	24 301
Summa fritt eget kapital	89 656 598	48 202
Summa eget kapital	990 377 090	48 202
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 9	236 500 000
Checkräkningskredit	Not 12	0
Summa långfristiga skulder		236 500 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0
Leverantörsskulder		4 350 687
Skatteskulder		266 923
Övriga kortfristiga skulder		186
Övriga kortfristiga skulder		186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	5 927 102
Summa kortfristiga skulder		10 544 898
Summa skulder		247 044 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 237 421 988	48 202
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		336 500 000
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-1 910 816	24 301
Avskrivningar	1 642 718	0
Erhållen räntetäkt	938 124	0
Erlagd ränta	-9 151 989	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 481 963	24 301
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar *	-2 267 532	0
Förändring kortfristiga skulder	10 277 975	-1 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-471 520	22 676
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-1 194 752 003	0
Dispositionsfond	100 000 000	
Avsättning reparationsfond	26 500 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 068 252 003	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-100 000 000	0
Upptagna lån	336 500 000	
Inbetalda insatser *	844 637 053	0
Checkräkningskredit		
Ökning av kortfristig del av skulder till kreditinstitut		
Inbetalda upplåtelseavgifter *	18 157 939	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 099 294 992	0
Årets kassaflöde	30 571 469	22 676
Likvida medel vid årets början	48 202	25 526
Likvida medel vid årets slut	30 619 671	48 202
Förändring likvida medel	30 571 469	22 676

* I balansposten övriga fordringar per 2008-12-31 ingår ännu ej inbetalda insatser samt ännu ej inbetalda upplåtelseavgifter med totalt 11.427.500 kr. (Bindande upplåtelseavtal finns och handpenning har inbetalats.) Då dessa poster inte påverkar föreningens kassaflöde förrän under 2009, ligger de inte med som kassaflödespåverkande transaktioner i 2008 års kassaflödesanalys.

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Fältöverstens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50%
Maskiner	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle understiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, enligt stadgarna, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, vilket startas vid bokslutet 2008-12-31.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Utbetalda arvoden under 2008, se not 5.

Not 2	2008	2007
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 352 006	0
Hyror bostäder	3 961 211	0
Hyror lokaler	1 849 253	0
Värmeavgifter	112 516	0
Drift och underhåll	37 374	0
Sophantering	16 384	0
Fastighetsskatt	131 704	0
Överlåtelseavgifter	42 350	0
Pantsättningsavgifter	223 065	0
Övriga intäkter	55 111	36 100
Summa nettoomsättning	8 780 974	36 100
Not 3	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader		
Anskaffningsvärde	537 616 003	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 616 003	0
Årets avskrivning	-1 642 718	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 642 718	0
Utgående restvärde enligt plan	535 973 285	0
Mark		
Anskaffningsvärde	657 086 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	657 086 000	0
S:a bokfört värde byggnader och mark	1 193 059 285	0
Preliminärt taxeringsvärde enligt skatteverket		
Byggnad	686 000 000	0
Mark	77 000 000	0
	763 000 000	0
Not 4		
Pågående arbete		
Årets inköp/uppstartat grindprojekt	50 000	0
S:a bokfört värde anläggningstillgångar	1 193 109 285	0

Not 5

Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter

	2008	2007
Styrelsens arvode enligt stämmobeslut	331759	352941
Sociala avgifter	101137	103449
Pensionskostnader och förpliktelser	0	
Summa arvoden och sociala avgifter	432 896	456 390

Styrelsearvode enligt stämmobeslut gäller från stämman till stämman.

Arvode för styrelsen under ombildningstiden t o m 2008-05-20 har uppgått till 646.553 kr inkl sociala avgifter enligt stämmobeslut.

Styrelsearvode enligt stämmobeslut för perioden 2008/2009 uppgår till 416.163 kr inkl sociala avgifter, vilket innebär ett arvode om 242.733 kr inkl sociala avgifter för perioden 2008-05-21 till 2008-12-31.

Not 6

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda ränteutgifter	1 096 135	0
Upplupna hyresintäkter	59 582	0
Upplupna inkomsträntor	20 305	0
Förutbetald fastighetsförsäkring	243 732	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	488 498	0
Förutbetalda entremattor	60 275	0
Periodiserade pantsättningsavgifter	68 085	0
Periodiserade överlåtelseavgifter	13 650	0
Förutbetalt kostnad hisservice	31 924	0
Förutbetald kostnad kabelTV	8 176	0
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	2 090 362	0

Not 7

Kassa och bank

	2008-12-31	2007-12-31
Kassa	1 703	1 008
Plusgiro	9 998	47 194
Checkräkningskonto	1 671 993	0
Likvidkonto	28 903 981	0
Företagskonto	31 996	0
Summa kassa och bank	30 619 671	48 202

Not 8

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Repara- tionsfond	Disposi- tionsfond	Balanserad vinst/ förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	23 901	24 301
Föreg års resultat omförs					24 301	-24 301
Inbetalda insatser	852 327 264					
Inbetalda upplåtelseavgifter		21 893 228				
Avsättning till reparationsfond			26 500 000			
Avsättning till dispositionsfond				100 000 000		
Årets resultat						-10 391 604
Belopp vid årets utgång	852 327 264	21 893 228	26 500 000	100 000 000	48 202	-10 391 604

Not 9

Skulder till kreditinstitut		Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2008-12-31	Lånebelopp 2007-12-31
SBAB	18945339	5,120%	2010-06-29	56 000 000	0
SBAB	18945533	5,170%	2011-05-27	56 000 000	0
SBAB	18945541	5,200%	2012-05-25	56 000 000	0
SBAB	18955568	5,250%	2013-05-27	56 000 000	0
SBSB	18945576	3,320%	rörlig	12 500 000	0
Summa inteckningslån				236 500 000	0

Lån har avamorterats med 100 milj under räkenskapsåret.

Not 10

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter		
Upplupen kostnad arvoden	184 700	0
Upplupen kostnad arb giv avgifter	58 033	0
Förutbetalda hyror/avgifter	1 358 744	0
Faktura Högtrycksspolning, 25% vidaredebiteras	647 475	0
Upplupen kostnad vatten	327 150	0
Reserv kostnad fjärrvärme	2 080 000	0
Reserv kostnad el	1 040 000	0
Reserv kostnad sophantering	186 000	0
Upplupna revisionsarvoden	45 000	0
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	5 927 102	0

Stockholm den 7/5 2009



Bertil Adler



Mikael Kokkalis



Eva Löfgren



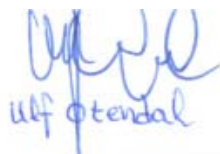
Sven Boman



Bo Stigen



Jan Staf



Ulf Otendal

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2009.



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Kristofer Pasquier
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Fältöversten

Org.nr 769600-2307

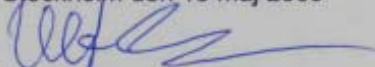
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fältöversten för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2009


Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Kristofer Pasquier
Förtroendevald revisor



Inflytande

Du har möjlighet att påverka föreningens skötsel och därmed trivsel och det ekonomiska resultatet. Du kan skriva en motion och rösta på den årliga föreningsstämman. Årsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Då samlas medlemmarna och väljer styrelse, diskuterar verksamheten, ställer frågor och får information om föreningens verksamhet. En förutsättning för att demokratin i föreningen skall fungera bra är att så många som möjligt deltar på årsstämman. Löpande ärenden hanteras av styrelsen och förvaltaren.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma arrangeras under mars-juni och då redovisas styrelsens arbete för det gångna året, ny styrelse väljs samt motioner från medlemmarna behandlas. Varje medlem har en röst på stämman. Varje medlem har rätt att lämna motioner till årsstämman. Motioner som behandlas vid stämman skall vara lämnade till styrelsen före den 1:a februari.

Styrelsen

På årsstämman väljs styrelsen som ansvarar för föreningens ekonomi och skötsel. Styrelsen träffas vanligen minst en gång per månad. Vilka personer styrelsen består av och hur man når dessa styrelseledamöter framgår av föreningens hemsida.

Årsredovisning

Styrelsen sammanställer efter varje verksamhetsår (kalenderår) en årsredovisning som belyser verksamheten under det gångna året och ger en förvaltningsberättelse. Revisorerna granskar styrelsens arbete och avger en revisionsberättelse. Årsredovisningen får alla medlemmar i bostadsrättsföreningen mars-maj i sin brevlåda.

Valberedning

Valberedningens uppgift är att ta fram namn på medlemmar som är intresserade av styrelsearbete. Valberedning väljs på årsstämman. Är du intresserad av att arbeta i styrelsen? Kontakta i så fall valberedningen.

Liten ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck lämnas nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har en livslängd på mer än tre år.

Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Budget, är ett arbetsdokument som upprättas inför varje år där kostnader och intäkter uppskattas. Budgeten ligger sedan till grund för avgiftsuttag och eventuella höjningar av avgiften.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Kassalikviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen utan att låna pengar kunna betala omgående) Likviditeten bör ligga över 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder som skall regleras efter ett år. Fastighetslånen ligger alltid under långfristiga skulder oavsett om löptiden på lånet understiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under andra likvärdiga bostadsrättsföreningar. Nyckeltal vad avser

fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen år för år.

Omsättningstillgångarna, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl.a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas på fyra sätt, före avskrivningar, efter avskrivningar, före dispositioner och efter dispositioner. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets slutgiltiga resultat.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Soliditet

Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, det vill säga hur förmöget företaget är. De tillgångar som inte är finansierade med eget kapital finansieras med lån, också kallat främmande kapital. Soliditet räknar man ut genom att dividera det egna kapitalet med balansomslutningen, vilket är summan av tillgångarna.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men inte kommit föreningen tillhanda innan bokslutsdagen

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men inte fakturerats före bokslutsdagen.

Yttre underhållsfonden, är reserveringar för kommande underhåll inom föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som värde.
ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets

Fullmakt

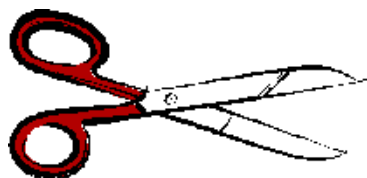
På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses här föräldrar, syskon och barn.



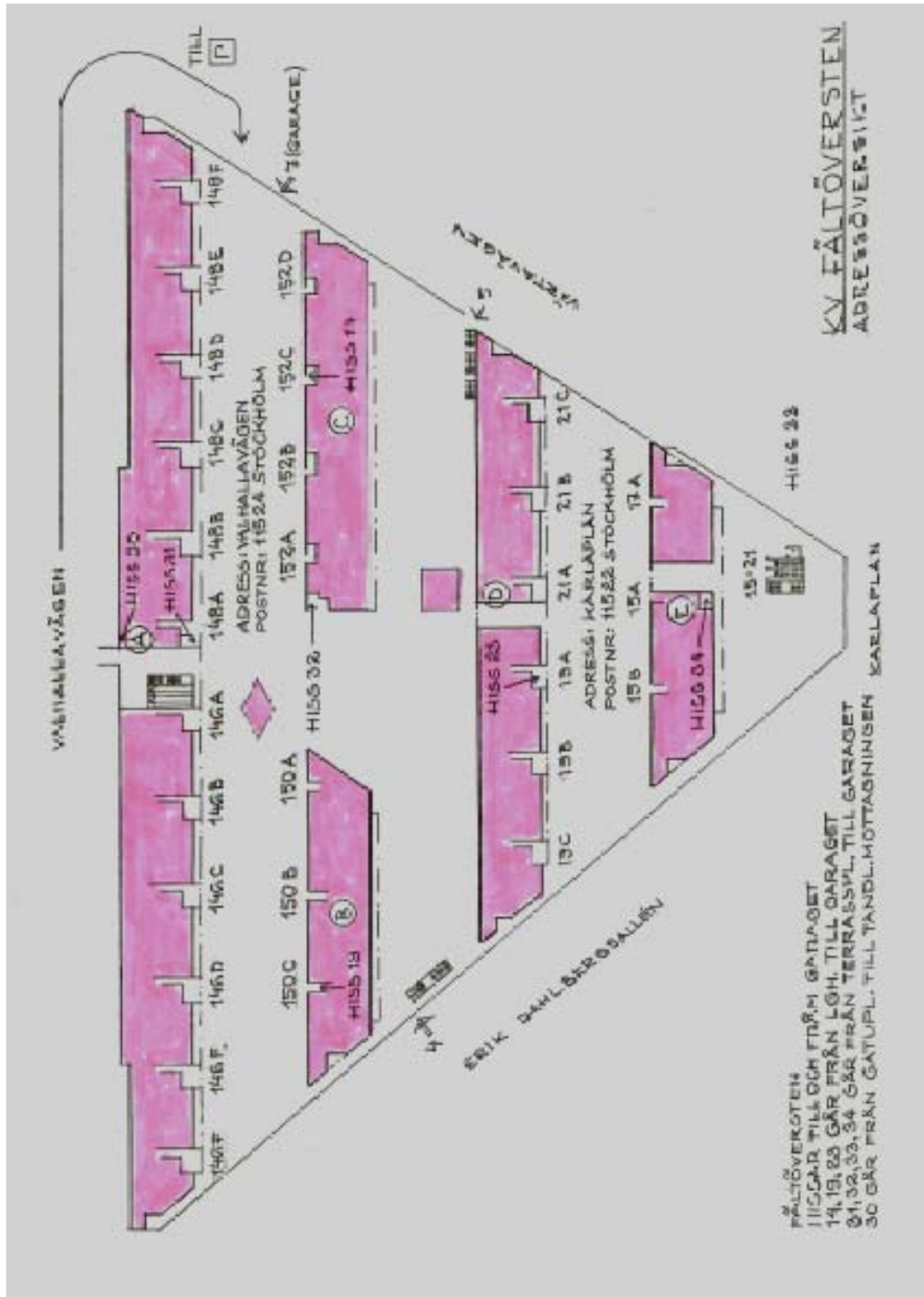
Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda _____

Lägenhet nr _____

Namnteckning _____



Situationsplan



Årsredovisningen är upprättad av T&T Förvaltnings AB



www.brf-faltoversten.se