

Brf Fältöversten Årsredovisning för 2014



Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Fältöversten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 4 juni klockan 18:00. Registrering från klockan 17.30.
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
- 13a. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- 13b. Beslut om arvoden för valberedning
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Förslag från styrelsen
18. Inkomna motioner och övriga anmälda ärenden
19. Mötets avslutande

Välkomna

Styrelsen

ÅRSREDOVISNING

för

BRF FÄLTÖVERSTEN

Org. nr. 769600-2307

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	12
- balansräkningar	13
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14
- tilläggsupplysningar	15
- underskrifter	21

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Fältöversten 769600-2307, en äkta bostadsrättsförening bildades den 14/4 1994 i syfte att förvärva fastigheten Fältöversten 7 för ombildning till bostadsrätter. Den 7/3 2008 undertecknade styrelsen köpeavtalet som innebar att föreningen förvärvade den 3-dimensionella fastigheten Fältöversten 8 som en urholkning av Fältöversten 7. Sedan köpet bekräftats av en köpstämman den 7/4 2008 tillträdde fastigheten den 21/5 2008.

Föreningsinformation

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

Faktaruta brf Fältöversten

Totalyta	m2	39 741	2014
varav bostadsrätt	m2	34 974	2014
varav hyresrätt	m2	3 230	2014
varav lokaler	m2	1 461	2014
varav förråd	m2	76	2014
Antal bostadsrätter		487	2014
Antal hyresrätter		51	2014
Årsavgift. Bostadsrätt	kr/m2	421	2015
Lån per m2 totalyta	kr	2 390	2014
Soliditet	%	92	2014
Totalintäkt 2014	kr/m2	553	2014
Driftskostn.+räntor	kr/m2	561	2014
Totalintäkt	kr/m2	525	Prog 2015
Driftskostn.+räntor	kr/m2	529	Prog 2015

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2014

Ordinarie:

Roland Sjödin	Ordförande
Per Aspegren	Vice ordförande, kassör
Sven Boman	Sekreterare
Christer Funk	Ledamot
Peter Nordström	Ledamot
Helene Sköld	Ledamot
Peter Rydås	Ledamot

Suppleanter:
Thomas Smitt

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2014

Ordinarie:

Roland Sjödin	Ordförande
Per Aspegren	Vice ordförande, kassör
Sven Boman	Sekreterare
Helene Sköld	Ledamot
Thomas Smitt	Ledamot
Mikael af Ekenstam	Ledamot
Peter Rydås	Ledamot

Suppleanter:
Peter Nordström

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av Roland Sjödin och Per Aspegren i förening med annan ordinarie ledamot.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lars Nordin, Ulla Lennman, Catharina Spångberg Ramel och Lena Bergell med Lena Bergell som sammankallande.

Arvoden till förtroendevalda

Arvoden till styrelsen har utgått med 8 prisbasbelopp exklusive sociala kostnader. Arvoden till valberedningen har utgått med 10 000 kr exklusive sociala kostnader. Arvode till lekmannarevisor har utgått med 10 000 kr exklusive sociala kostnader. Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

Föreningsfrågor

Årsstämman hölls den 3 juni 2014, och styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

Under året har 56 st (49 st 2013) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Upplåtelse av tomställda lägenheter och lokaler under 2014

Föreningen har under 2014 upplåtit ("sält") två tomställda hyreslägenheter samt konverterat fd föreningslokalen till bostadsrätt. De mäklare som föreningen samarbetar med är Per Johansson från Behrer & Partners och Karin Sahlin från Skandiamäklarna. Samtliga tomställda objekt har upplåtits i befintligt skick.

Brf Fältöversten 769600-2307

Följande objekt har sålts under 2014:

- 3:a Karlaplan 15B, pris 6 100 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- 3:a Karlaplan 17A, pris 5 120 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- 3:a Valhallavägen 150C, pris 5 450 000 kr, mäklare Skandiamäklarna

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2014-12-31 upplåtits till ett värde av drygt 226 miljoner kr.

Översikt av gjorda överlåtelse och upplåtelse jan 2014-mars 2015

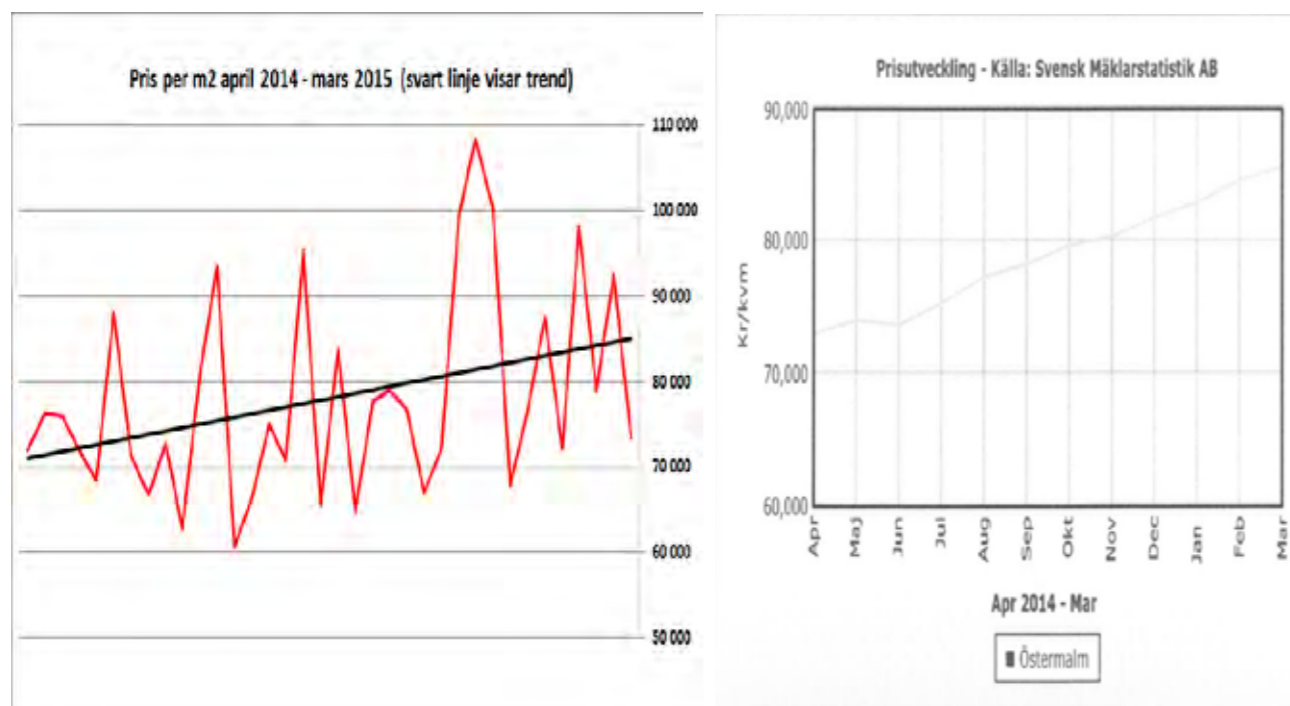
Nedan diagram visar de upp- och överlåtelse som gjorts under ovan period. Endast lägenheter som sålts i sin helhet till marknadspris (39 st) har tagits med i underlaget. Till skillnad mot tidigare år säljs lägenheter i Fältöversten inte längre för lägre pris än för Östermalm i genomsnitt. Den genomsnittliga prisökningen per kvadratmeter har för perioden varit ca 20 %.

Av försäljningarna (3st) var genomsnittspriset för sålda hyresrätter, ca 76 000 kr/m².

Av försäljningarna (6st) var genomsnittspriset för sålda lägenheter Karlaplan 15-17, ca 94 000 kr/m².

Av försäljningarna (15st) var genomsnittspriset för sålda lägenheter V-väg. 146-148, ca 75 000 kr/m².

Av försäljningarna (15st) var genomsnittspriset för sålda lägenheter övriga adresser, ca 75 000 kr/m².



Medlemmar

Antal medlemmar per den 31 december 2014, var 707 st (704 st 2013). I föreningen fanns per bokslutsdagen 487 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.

Under 2014 har föreningen genom lägenhetsförsäljningar fått 78 stycken nya medlemmar och genomsnittsåldern för dessa var 57 år.

Brf Fältöversten 769600-2307

Övrigt

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

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

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Fältöversten 8, Stockholms kommun.

	2014	2013
Taxeringsvärde:	1 154 000 000	1 154 400 000
Varav byggnader:	447 000 000	447 400 000
Varav mark:	707 000 000	707 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Servitut

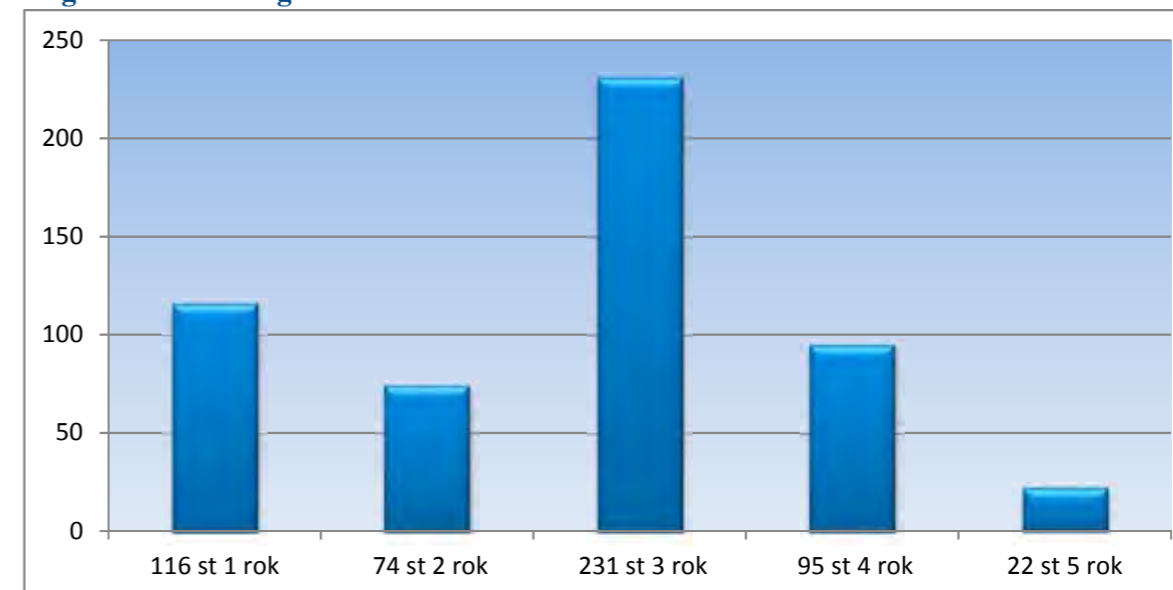
Fastigheten belastas av servitut. Servituten avser att reglera gemensamma installationer mellan Fältöversten 7 och 8. Servitutet innehåller rätt för Fältöversten 8 att nyttja yta i Fältöversten 7 för tvättstuga, elmätare, elcentral, nyttja och underhålla spill- och dagvattenledningar, nyttja undercentral med ledningar för värmeförsörjning av bostäder, nyttja och underhålla hissar.

Servitutet innehåller också rätt för Fältöversten 8 att nyttja tillträde till garaget genom användandet av 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.

Lägenhetsfördelning



På föreningens fastighet finns fem bostadshus med 6-7 våningar innehållande 538 lägenheter, varav 487 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 51 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 38 204 kvm. Därutöver finns 4 stycken lokaler med total yta 1 461 kvm.

Brf Fältöversten
769600-2307

Förvaltning

Fastighetens förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen förvaltas sedan den 1/1 2015 av Adex fastighetsförvaltning som är ny förvaltare efter T&T Förvaltnings AB som avslutade sitt uppdrag 2014-12-31. Förvaltaren svarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning, mark- och fastighetsskötsel samt städning. Ansvarig förvaltare är Ann Eriksson. Överlåtelser, pantsättningar och hyreskontrakt handläggs av Angelique Lannervall, huvudfastighetsskötare är Hans Stålbrand.

Arbetsgrupper

Under verksamhetsåret har arbete bedrivits i Fastighetsgruppen och Gårdsgruppen.

Kabel-TV

Föreningen äger två bredbands/kabel-tv nät i fastigheten, Telia och ComHem. Föreningen är genom avtal knutna till ComHem respektive Telias utbud.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa, och där ingår även skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen. Det så kallade bostadsrättstillägget togs bort den 1 januari 2013 och bekostas av medlemmarna själva.

Information

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

Basinformationen ligger på föreningens hemsida www.brf-faltoversten.se. Där finns även information till mäklare, banker och lägenhetsspekulanter. Fältposten är ett nyhetsbrev som delas ut till alla lägenhetsinnehavare.

Hemsida

Brf Fältöversten har en modern hemsida där du som medlem kan logga in och ta del av information som enbart är avsedd för medlemmar. Ett forum finns där medlemmar kan lägga upp egna diskussionsämnen och en köp- och säljfunktion där man kan köpa, sälja eller byta saker med varandra inom föreningen. Där finns även allmän information om föreningen, årsredovisningar, stadgar, ekonomisk plan, föreningens informationsblad Fältposten mm.

Verksamheten

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Möten under verksamhetsåret

De upphandlingar som har gjorts under året har inneburit osedvanligt många möten för styrelsens ledamöter. Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda styrelsemöten, 23 arbetsmöten i styrelsen, 4 portmöten för medlemmarna, 58 möten med olika företag i samband med lokalförsäljning, upphandling av ny förvaltning, takrenoveringar samt kommande hiss och portrenoveringar.

Därutöver har styrelsen deltagit på 8 möten med Gårdsgruppen, 16 möten med Valberedningen, 10 möten med AMF (Gallerian), 17 extra möten med T&T och AdEx.

Brf Fältöversten
769600-2307

Ett urval av utförda arbeten

Efter förhandlingar med olika förvaltningsbolag valde styrelsen AdEx som ny förvaltare.

I samarbete med Gårdsgruppen har föreningen haft två ”gårdsstök” där medlemmarna har planterat och skött om föreningens gård.

I samarbete med AMF ordnat med vinterförvaring av cyklar i AMF:s lokaler och fortsatt med utredningen av delningen rörande elektricitet mellan föreningen och AMF.

Renoverat och isolerat de övre plåttaken på våning 6 och 7.

Genomfört en cykelrensning där 85 stycken cyklar togs bort.

Ordnat med 2 grovsophämtningar, samt en extra pappersinsamling för julklappspapper.

Fortsatt besiktningen av skicket på alla föreningens hyresrätter för att få information om skicket på tätskikten i badrum.

Fortsatt med målningen och renoveringen av fastighetens fönster på sydsidan samt målat och tätat balkongväggar.

Möjliggjort sommararbete, med trädgårdsarbete för föreningens ungdomar.

Sålt Familjerådgivningens f.d. lokaler på 477kvm med adress Valhallavägen 148A-C för ombyggnad till BRF lägenheter.

Avstått från att förnya hyresavtalet för Stockholms stads lokaler på Valhallavägen 152B-D för att kunna omvandla även denna lokal till ett antal nya BRF lägenheter.

Placerat ut 4 bokhyllor i tvättstugan där man kan hämta och lämna böcker samt tidningar.

Upphandlat fasadtvätt av vår plåtutbyggnad mot gatan på Valhallavägen 148A-C som kommer att genomföras under sommaren.

Information

Gjort omarbetningar på föreningens hemsida, för att göra den mer lättanvänd. Lanserat en anslagstavla där medlemmar har möjlighet att köpa/sälja saker till varandra och/eller kommunicera annat som man vill förmedla till sina grannar. Fem nummer av Fältposten har givits ut.

Uppdaterad ekonomisk långtidsplan

Styrelsens övergripande mål är att öka det relativa värdet på våra lägenheter genom att genomföra investeringar och underhåll som minskar driftskostnaderna och ökar attraktiviteten att bo här, och samtidigt hålla en relativt låg avgiftsnivå och låg skuldsättning.

För att uppnå detta har vi formulerat en finansiell policy som säger att föreningen ska ha en sund och hållbar ekonomi över tiden, och detta kräver en långsiktig planering av underhåll och finansiering där följande riktlinjer gäller:

1. Intäkterna skall täcka driftskostnader inklusive räntekostnader så länge lägenhetsförsäljningar överstiger avskrivningar/planerat underhåll, annars skall intäkterna även täcka mellanskillnaden mellan lägenhetsförsäljningar och avskrivningar/planerat underhåll.

2. Om räntekostnader är dyrare om lån tas av föreningen än av dess medlemmar, skall ingen nyupplåning ske i föreningen.

Brf Fältöversten
769600-2307

Aktuell ekonomisk plan bygger på följande antaganden/ambitioner:

1. Värmekostnaderna kan reduceras med 5 % de närmaste 2 åren.
2. Kostnaden för vattenskador halveras de närmaste 2 åren.
3. Planerat underhållsbehov är ca 100 Mkr de närmaste 20 åren.
4. Räntenivå för lån är 4 % från 2018.
5. 10 % av kvarvarande hyresrätter säljs årligen till ett snittpris om 65 000/m².
6. Tomställda lokaler 2014 säljs 2015, och tomställda lokaler 2016 säljs 2016.
7. Avskrivningarna skall motsvara det planerade underhållsbehovet.

Siffrorna är uttryckta i tusen kronor i 2014 års priser.

Den ekonomiska planen revideras årligen, och större avvikelser rapporteras och analyseras av styrelsen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Avgift per m ²	392	421	421	421	421	421	421	421	421	421	421	421	421	421	421	421	421	421	421	434	443	452
Höjning		7,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Årsavgifter	13 197	14 316	14 427	15 060	15 168	15 266	15 353	15 432	15 503	15 567	15 624	15 676	15 722	15 764	15 802	15 836	15 866	15 894	15 918	16 419	16 768	17 123
Hyrer	7 502	6 731	5 815	4 520	3 245	2 952	2 687	2 448	2 232	2 038	1 862	1 704	1 560	1 431	1 315	1 210	1 115	1 029	952	882	819	762
Övrigt	2 020	1 201	676	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326
Räntenetto	-3 818	-2 630	-2 196	-1 040	-93	123	456	691	894	1 067	1 213	1 334	1 433	1 511	1 571	1 614	1 640	1 653	1 652	1 639	1 627	1 612
Sum Intäkt	18 901	19 618	18 721	18 867	18 646	18 666	18 822	18 897	18 955	18 997	19 025	19 039	19 042	19 033	19 013	18 985	18 947	18 902	18 848	19 266	19 540	19 823
Taxebe. kostn	2 419	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444	2 444
Värme	5 900	5 538	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400
Övrig drift	11 945	11 656	11 050	10 550	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450	10 450
Driftskostnader	20 264	19 638	18 894	18 394	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294	18 294
Planerat U-håll	3 880	3 800	13 000	10 000	7 500	2 500	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Driftsres inkl rto	-1 363	-20	-173	473	352	372	528	603	661	703	731	745	748	739	719	691	653	608	554	972	1 246	1 529
Avskrivningar	3 581	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030
Skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	-8 824	-8 850	-18 203	-14 557	-12 178	-7 158	-9 502	-9 427	-9 369	-9 327	-9 299	-9 285	-9 282	-9 291	-9 311	-9 339	-9 377	-9 422	-9 476	-9 058	-8 784	-8 501
Sålda lägenheter	22 096	16 670	46 285	61 365	17 158	15 442	13 898	12 508	11 257	10 132	9 118	8 207	7 386	6 647	5 983	5 384	4 846	4 361	3 925	3 533	3 179	2 861
Amortering	-13 000	-17 000	-32 000	-52 000	-11 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingående kassa	7 762	11 018	4 952	6 064	5 901	4 912	18 226	27 652	35 764	42 683	48 518	53 367	57 319	60 453	62 839	64 541	65 616	66 115	66 084	65 584	65 068	64 493
Utestående lån	112 000	95 000	63 000	11 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
"Värde" hyresrätter	186 010	209 950	190 645	171 581	154 422	138 980	125 082	112 574	101 317	91 185	82 066	73 860	66 474	59 826	53 844	48 459	43 613	39 252	35 327	31 794	28 615	25 753
Kassaflöde	3 256	-6 066	1 112	-163	-990	13 315	9 426	8 112	6 919	5 835	4 850	3 952	3 134	2 386	1 702	1 075	499	-31	-521	-496	-575	-609

Brf Fältöversten
769600-2307

Underhållsplan 2015

Underhållsplanen revideras årligen. Som bas används en 20-årsplan upprättad 2012 av externa konsulter. Sammanfattningsvis innehöll den ett underhållsbehov om sammanlagt ca 100 Mkr, d v s i snitt ca 5 Mkr per år (ca 125 kr/m² och år). Styrelsens bedömning är att denna nivå ligger i paritet med vad som är normalt underhållsbehov för en fastighet av denna storlek, ålder, kvalitet och tidigare gjort underhåll. Varje år bedöms och prioriteras efter behov och nytta i vilken turordning underhållet sker.

belopp i tkr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	24-31	Totalt
Mark					500							400	900
Fasader				1 500							5 900	2 800	10 200
Balkonger									5 650	5 650			11 300
Fönster	3 400	2 500		2 000	2 000						2 200	3 000	15 100
Yttertak		1 300	8 000										9 300
Trapphus			3 000	3 000	3 000							6 300	15 300
Hissar			2 000	2 000	2 000								6 000
Lägenheter			0	1 500							300		1 800
Gemensam	500			0							2 000	200	2 700
Installationer					0	2 500	5 000	5 000				19 000	31 500
Summa	3 900	3 800	13 000	10 000	7 500	2 500	5 000	5 000	5 650	5 650	10 400	31 700	104 100

I ovan plan ingår ej stambyte, då de konsulter som upprättade underhållsplanen bedömde att det ej behöver ske de närmaste 20 åren. För de 20 åren därefter (2032-2052) kan antas att ytterligare 100 Mkr behövs för underhåll, och då främst för stambyte/re-lining, nya tak och nya fönster.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjningen på 7,5 % för 2014 var beräknad efter att med den justeringen så skall driftnettot (resultatet exklusive avskrivningar och planerat underhåll) ligga kring +/-0, vilket i stort uppnåddes. Därmed bortfaller behovet av avgiftshöjningar så länge denna balans kan upprätthållas, vilket vi i den ekonomiska planen tror kan vara möjligt för de närmaste 15 åren (exkl inflation). Det är framförallt minskningen av räntekostnader, vilket i sin tur beror på amorteringsmöjligheter genom försäljning av tomställda lägenheter och lokaler, samt värmekostnader som ligger bakom resultatförbättringen.

Reparation av fastighetens högtak och renovering av fastighetens fönster (planerat underhåll) uppgick till ca 3,8 Mkr.

Under 2014 såldes tomställda hyresrätter för knappt 17 Mkr, låneskulden minskade med 17 Mkr (totalt har 241,5 Mkr amorterats sedan 2008) och kassan minskade med 6 Mkr.

Givet ett marknadsvärde om 65 000/m² är det sammanlagda värdet på föreningens kvarvarande hyresrätter ca 210 Mkr, att jämföra med en låneskuld om 95 Mkr. Det finns även ett latent värde i de av föreningens hyreslokaler som kan konverteras till bostadslägenheter som kan beräknas till 60-70 Mkr, av vilka lokaler för ett värde av 23 Mkr redan avtalats att upplåtas under Q4 2015.

Från och med 2014 ökar föreningens avskrivningar med ca 1,5 Mkr beroende på nya avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar. För styrelsens del är detta en önskvärd förändring, då vi beräknar det långsiktiga årliga underhållsbehovet för fastigheten till ca 5 Mkr, vilket därmed bör visas med ungefär motsvarande årliga avskrivningsbelopp.

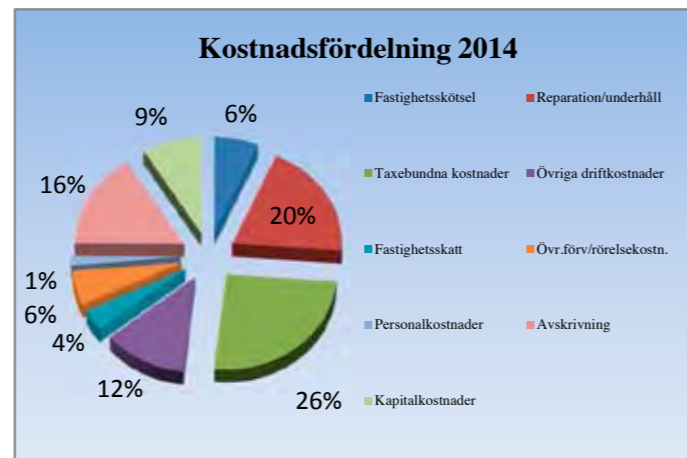
Brf Fältöversten
769600-2307

För framtida finansiella prognoser hänvisas till den ekonomiska planen, tidigare beskriven, men allmänt kan sägas att det ekonomiska och finansiella läget ytterligare förbättrats under 2014, främst beroende på försäljningar av tomställda till högre priser och det fortsatt sjunkande ränteläge. Med framtida beräknade och planerade försäljningar av tomställda lägenheter och lokaler, bedömer styrelsen att föreningen inom de närmaste 3 åren kommer att kunna betala av samtliga återstående lån, och att ingen nyupplåning behöver göras för akut och planerat underhåll de närmaste 20 åren.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	14 316
Hyresintäkter	6 704
Övriga intäkter	1 228
Kapitalintäkter	90
Summa	22 338

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	2 034
Reparation/underhåll	6 118
Taxebundna kostnader	7 982
Övriga driftkostnader	3 869
Fastighetsskatt	1 124
Övr.förv/rörelsekostn.	1 825
Personalkostnader	486
Avskrivning	5 030
Kapitalkostnader	2 720
Summa	31 187



Flerårsöversikt

	Tot.yta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2018
		Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Ek. plan	Ek. plan	Ek. plan
Räntenetto	kr/m2	246	192	151	96	66	55	27	0
Värme/El/Sop/Vat	kr/m2	225	220	209	209	201	197	197	197
Övrig drift	kr/m2	588	555	465	335	303	282	254	261
Planerat underhåll	kr/m2	0	0	0	98	96	327	252	126
Driftsnetto	kr/m2	-334	-266	-161	-34	-7	-5	11	3
Total kostnad	kr/m2	725	701	664	704	658	857	740	588
Låneskuld	kr/m2	4 227	4 227	3 145	2 818	2 390	1 585	377	0
Soliditet	%	85	86	89	90	92	94	98	100

Brf Fältöversten
769600-2307

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	24 077 913
årets förlust	-8 849 218
	15 228 695

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	2 308 800
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-4 437 478
i ny räkning överföres	17 357 373
	15 228 695

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm (kr)			
Årsavgifter och hyror	1	21 020 444	20 694 988
Övriga rörelseintäkter	2	1 228 080	2 023 787
Summa rörelseintäkter mm		22 248 524	22 718 775
Rörelsekostnader (kr)			
Fastighetsskötsel	3	-2 034 394	-2 412 463
Reparationer	4	-1 680 580	-1 756 235
Underhåll	5	-4 437 478	-4 523 505
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-7 981 779	-8 318 949
Övriga driftkostnader	7	-3 868 673	-3 596 115
Fastighetsskatt	8	-1 123 878	-1 120 140
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-1 824 549	-1 940 361
Personalkostnader	10	-486 084	-476 347
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11,12	-5 030 142	-3 580 966
Summa rörelsekostnader		-28 467 557	-27 725 079
Finansiella poster (kr)			
Ränteintäkter		89 546	162 014
Räntekostnader		-2 719 731	-3 979 893
Resultat efter finansiella poster		-8 849 218	-8 824 183
Årets resultat		-8 849 218	-8 824 183

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar (kr)			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	1 188 450 417	1 192 716 876
Maskiner, inventarier och installationer	12	1 857 140	1 699 761
		1 190 307 557	1 194 416 637
Summa anläggningstillgångar		1 190 307 557	1 194 416 637
Omsättningstillgångar (kr)			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 500	105 268
Övriga kortfristiga fordringar		261 956	184 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	591 442	1 232 088
		854 899	1 521 684
Kassa och bank	14	4 952 566	11 017 908
Summa omsättningstillgångar		5 807 465	12 539 592
SUMMA TILLGÅNGAR		1 196 115 022	1 206 956 229

BALANSRÄKNINGAR

Not 2014-12-31 2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital (kr)	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		938 841 448	932 441 394
Upplåtelseavgifter		111 750 523	101 775 231
Kapitaltillskott		26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll		4 222 866	6 437 571
Summa bundet eget kapital		1 081 314 837	1 067 154 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		24 077 913	30 687 390
Årets resultat		-8 849 218	-8 824 183
Summa fritt eget kapital		15 228 695	21 863 207
Summa eget kapital		1 096 543 532	1 089 017 403
Långfristiga skulder (kr)			
Skulder till kreditinstitut	16	95 000 000	112 000 000
Summa långfristiga skulder		95 000 000	112 000 000
Kortfristiga skulder (kr)			
Leverantörsskulder		827 357	1 810 915
Övriga kortfristiga skulder		10 425	43 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 733 708	4 084 491
Summa kortfristiga skulder		4 571 490	5 938 826
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 196 115 022	1 206 956 229

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		336 500 000	336 500 000
------------------------	--	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
--	------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen har gått över till K2 regelverk. Byggnader skrivs av efter långsiktigt beräknad planerad underhållsplan, beräknat till ca 5 Mkr/år, vilket motsvarar en höjning av avskrivningsprocentsatsen från 0,50% till 0,75%.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	0,75%	0,50%
Förbättringsarbeten	4,84%	4,69%
Installationer/Inventarier	6,66%-10%	6,66%-10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med förgående år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	14 316 411	13 197 095
	Hysesintäkter bostäder	3 918 270	4 152 173
	Hysesintäkter lokaler	2 785 763	3 345 720
		21 020 444	20 694 988
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Fastighetsskatt	498 216	304 476
	Uppvärmning	71 365	86 036
	Övriga fasta intäkter	1 344	1 344
	Arrenden	20 544	20 544
	Övriga serviceavgifter	13 269	16 304
	Överlåtelse- & pantavgifter	179 587	161 545
	Fakturerade kostnader	5 460	4 790
	Försäkringsersättning	0	562 013
	Övriga intäkter	438 295	866 735
		1 228 080	2 023 787
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	477 422	464 981
	Städ	856 616	561 416
	Städ,extra	62 905	348 507
	Besiktningkostnader	181 461	288 986
	Bevakningskostnader	11 616	10 102
	Markskötsel	380 354	527 328
	Förbrukningsmaterial	64 020	211 143
		2 034 394	2 412 463
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	615 675	614 261
	Reparation hiss	349 380	483 237
	Reparation tvättstuga	32 245	34 329
	Reparation lokaler	21 919	29 119
	Reparation installationer	158 747	118 211
	Reparation värmeinstallationer	183 558	303 999
	Reparation markanläggningar	319 056	173 079
		1 680 580	1 756 235
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll gemens. utrymme	4 170 045	4 514 206
	Underhåll installationer	172 150	9 299
	Underhåll VA,sanitet	21 024	0
	Underhåll hissar	26 877	0
	Underhåll av markytor	47 382	0
		4 437 478	4 523 505

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	1 163 290	1 115 933
	Fjärrvärme	5 538 232	5 899 938
	Vatten	869 805	870 524
	Sophämtning	410 452	432 554
		7 981 779	8 318 949
Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	329 766	264 720
	Självrisk/Skador	2 671 893	2 495 573
	Förvaltningsarvode, grundavtal teknisk	559 265	552 862
	Förvaltningsarvode, extra	133 620	109 876
	Tv/Bredband	174 129	159 311
	Bredband	0	13 773
		3 868 673	3 596 115
Not 8	Fastighetsskatt	2014	2013
	Fastighetsskatt bostäder	649 878	646 140
	Fastighetsskatt lokaler	474 000	474 000
		1 123 878	1 120 140
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Telekommunikation	65 442	42 678
	Pantsättningar/Överlåtelse	111 800	117 886
	Indrivningskostnader	48 001	26 444
	Konstaterade förluster	0	54 289
	Revisionsarvode	105 311	128 988
	Arvode ekonomisk förvaltning	653 202	591 004
	Konsultarvoden	316 510	234 154
	Medlemsavgift organisationer	10 035	30 046
	Advokatkostnader	0	77 754
	Hysesförhandling 2010-2012	0	145 000
	Övriga omkostnader	514 248	492 118
		1 824 549	1 940 361
Arvode och kostnadsersättning för revisionen		2014	2013
	<i>Ernst & Young</i>		
	Revisionsuppdrag	105 311	128 988
		105 311	128 988

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Brf Fältöversten
769600-2307

Not 10 Anställda och personalkostnader	2014	2013
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Lön fastighetsskötsel(utdelning Fätposten m.m.)	4 500	2 400
Arvoden till styrelsen	375 200	367 500
Arbetsgivaravgifter	106 384	106 447
	486 084	476 347
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0
Not 11 Byggnader och mark	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	551 671 226	550 645 853
Årets anskaffningsvärde	903 649	1 025 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	552 574 875	551 671 226
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-16 446 287	-13 098 247
Årets avskrivningar	-4 756 171	-3 348 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 202 458	-16 446 287
Pågående arbeten		
Ingående anskaffningsvärde	413 937	399 307
Värmeanläggning	0	14 630
Omfört till förbättringsarbeten	-413 937	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	413 937
Mark		
Ingående markvärde	657 078 000	657 078 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	657 078 000	657 078 000
Utgående planenligt restvärde	1 188 450 417	1 192 716 876
Taxeringsvärden byggnader	447 000 000	447 400 000
Taxeringsvärden mark	707 000 000	707 000 000
	1 154 000 000	1 154 400 000

Brf Fältöversten
769600-2307

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 423 764	2 423 764
Årets anskaffningsvärde	431 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 855 114	2 423 764
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-724 003	-491 077
Årets avskrivningar enligt plan	-273 971	-232 926
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-997 974	-724 003
Utgående planenligt restvärde	1 857 140	1 699 761
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	35 486	33 435
Försäkring	342 959	329 766
Förvaltningsarvode	0	623 189
Trädgårdsskötsel	0	71 716
Hisservice	21 940	21 034
Företald pantsättning & överlåtelse kostnad	33 600	0
Företald vatten	16 629	0
Företald el	127 528	137 883
Företaldt övrigt	0	15 065
Medlemsavgifter	13 300	0
	591 442	1 232 088

Not 14 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-8 849 218	-8 824 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	5 030 142	3 580 966
förändringar av rörelsekapital	-3 819 076	-5 243 217
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	666 786	1 288 617
Förändring av kortfristiga skulder	-1 367 336	-845 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 519 626	-4 800 501
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-921 062	-1 040 002
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-921 062	-1 040 002
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-17 000 000	-13 000 000
Insatser och upplåtelser	16 375 346	22 096 317
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-624 654	9 096 317
Årets kassaflöde	-6 065 342	3 255 814
Likvida medel vid årets början	11 017 908	7 762 094
Likvida medel vid årets slut	4 952 566	11 017 908

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	932 441 394	6 400 054	938 841 448
Upplåtelseavgifter	101 775 231	9 975 292	111 750 523
Kapitaltillskott	26 500 000		26 500 000
Fond för yttre underhåll	6 437 571	-2 214 705 *	4 222 866
Balanserat resultat	30 687 390	-6 609 478	24 077 912
Resultat föregående år	-8 824 183	8 824 183	0
Årets resultat	0	-8 849 218	-8 849 218
	21 863 207		15 228 694
		2 308 800	
		-4 523 505	
		-2 214 705	

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 16 Skulder till kreditinstitut	2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring
Swedbank	0,86%	2015-05-28
SBAB	3,34%	2016-03-04
SEB		
	39 000 000	0
	56 000 000	56 000 000
	0	56 000 000
	95 000 000	112 000 000

Årets amortering uppgår till 17 Mkr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 805 553	2 646 007
Räntekostnader	343 280	364 406
Styrelsearvode	0	200 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	48 489	48 821
Revisionsarvode	50 000	50 000
Fjärrvärme	828 576	682 278
Vatten	0	36 045
Sophämtning	21 241	20 865
Bankkostnader	3 592	0
Reparationer	119 968	18 229
Underhåll	3 094	0
Självrisk skador	498 952	0
Övrigt	10 963	17 840
	3 733 708	4 084 491

Stockholm den 4/5 2015



Roland Sjödin
Ordförande



Thomas Smitt
Ledamot



Peter Rydås
Ledamot



Per Aspegren
Vice ordförande, kassör



Mikael af Ekenstam
Ledamot



Sven Boman
Ledamot



Helene Sköld
Ledamot



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Kristofer Pasquier
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fältöversten, org.nr 769600-2307

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fältöversten för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fältöversten för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

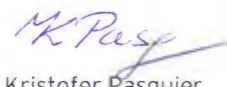
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7/5 - 2015



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Kristofer Pasquier
Förtroendevald revisor

LITEN ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck lämnas nedan förklaringar till de vanligaste 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.

Likviditet, 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 skall 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 likvärdiga andra 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.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som 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 ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

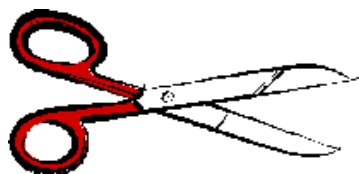
FULLMAKT

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 _____

