



Brf Fältöversten
Årsredovisning för 2015

Kallelse till ordinarie föreningsstämma.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Fältöversten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Torsdagen den 9 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
- 13 a. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- 13 b. 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

Årsredovisning för Brf Fältöversten

Org.nr. 769600-2307

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSÅRET
2015-01-01 – 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- kassaflödesanalys	13
- tilläggsupplysningar	14

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 köpesumma 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	39 849	2015
varav bostadsrätt	m2	35 308	2015
varav hyresrätt	m2	2 861	2015
varav lokaler	m2	1 483	2015
varav förråd	m2	197	2015
Antal bostadsrätter		492	2015
Antal hyresrätter		46	2015
Årsavgift. Bostadsrätt	kr/m2	408	2015
Lån per m2 totalyta	kr	1 731	2015
Soliditet	%	94	2015
Totalintäkt 2015	kr/m2	529	2015
Driftskostn.+räntor	kr/m2	532	2015
Totalintäkt	kr/m2	519	Budget 2016
Driftskostn.+räntor	kr/m2	520	Budget 2016

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 24 augusti 2015

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

Styrelse från ordinarie föreningsstämma 24 augusti 2015

Ordinarie:

Roland Sjödin	Ordförande
Mikael af Ekenstam	Vice ordförande, kassör
Bodil Markusson	Andre kassör
Sven Boman	Sekreterare
Thomas Smitt	Ledamot
Peter Rydås	Ledamot
Irene Fällström	Ledamot

Suppleanter:

Helene Sköld
Dennis Gyllensporre

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ordförande eller Kassör i förening med annan ordinarie ledamot.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Britt-Marie Fredriksson, Mikael Kokkalis, Catharina Ramel, Ulla Lenman och Peter Nordström.

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 lekmanarevisor har utgått med 10 000 kr exklusive sociala kostnader. Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

Föreningsfrågor

Årsstämman hölls den 4 juni 2015 och var tvungen att avbrytas för att sedan återupptas den 24 augusti 2015. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

Under året har 89 st (56 st 2014) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Upplåtelse av tomställda lägenheter och lokaler under 2015

Föreningen har under 2015 upplåtit ("sålt") 5 tomställda hyreslägenheter samt påbörjat konvertering av lokal på Valhallavägen 148A-C till bostadsrätter. De mäklare som föreningen samarbetar med är Per Johansson från Behrer & Partner och Karin Sahlin från Skandiamäklarna. Samtliga tomställda objekt har upplåtits i befintligt skick.

MS
US

MS
US

Följande objekt har sålts under 2015:

- 2:a Valhallavägen 146F, pris 4 900 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- 3:a Karlaplan 21B, pris 5 700 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- 2:a Karlaplan 15A, pris 5 960 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- 3:a Valhallavägen 146C, pris 7 425 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- 3:a Valhallavägen 150A, pris 6 395 000 kr, mäklare Skandiamäklarna

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2015-12-31 upplåtits till ett värde av närmare 257 miljoner kronor

Medlemmar

Antal medlemmar per den 31 december 2015, var 721 (707st 2014). I föreningen fanns per bokslutsdagen 492 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.

Under 2015 har föreningen genom lägenhetsförsäljningar fått 94 stycken nya medlemmar och genomsnittsåldern för dessa var 58 år.

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.

	2015	2014
Taxeringsvärde	1 160 000 000	1 154 000 000
Varav byggnader	453 000 000	447 000 000
Varav mark	707 000 000	707 000 000

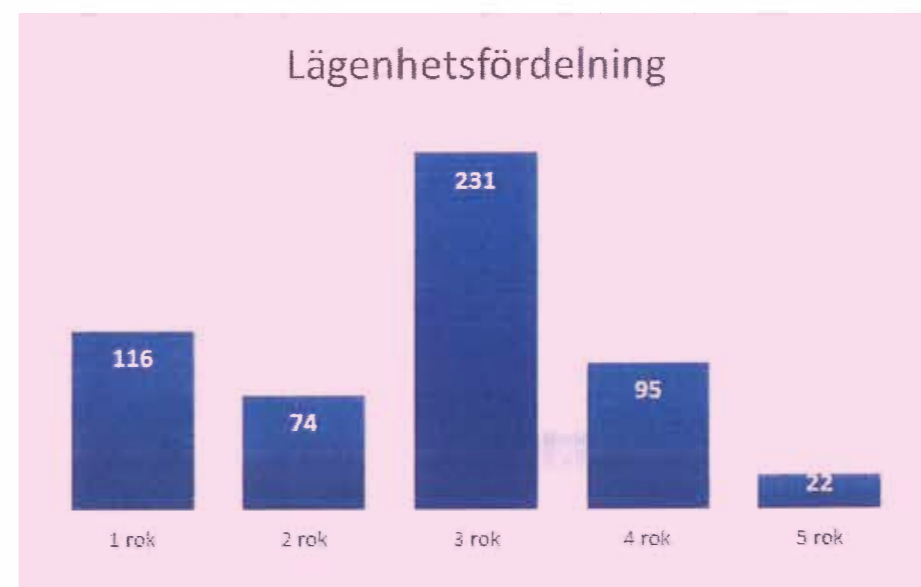
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut. Servituten anser 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 492 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 46 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 38 169 kvm. Därutöver finns 4 stycken lokaler med total yta 1 483 kvm.

Förvaltning

Fastighetens förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen förvaltas sedan den 1/1 2015 av AdEx fastighetsförvaltning som är en 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. Överlåtelse, pantsättningar och hyreskontrakt handläggs av Angelique Lannervall, huvudfastighetsskötare är Stephane Seger.

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. From 1:a juli 2016 har föreningen

MC
15/15

MC
15/15

tecknat avtal med Telia avseende TV, bredband och IP telefoni, vilket i fortsättningen ger medlemmarna gratis tillgång till dessa tjänster.

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 utomstående 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 ca fyra gånger per år. Fr.o.m 2015 finns det även två informationstavlor placerade vid det gemensamma sopnedkastet och vid gången mot Karlaplans entré.

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 renoveringar som har gjorts under året har inneburit många möten för styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, 30 arbetsmöten i styrelsen, 3 portmöten för medlemmarna, 2 möten med nya medlemmar samt ett 60 tal möten med olika företag i samband med takrenoveringar, lokalombyggnader samt kommande hiss och portrenoveringar.

Därutöver har styrelsen deltagit på 8 möten med Gårdsgruppen, 7 möten med Valberedningen, 7 möten med AMF (Gallerian) samt ett flertal möte med enskilda medlemmar i Brf Fältöversten.

Ett urval av utförda arbeten

De nya informationstavlorna vid sopnedkastet och Karlaplans entré har tagits i bruk för att underlätta informationen till våra medlemmar.

Renoveringen av lågtaken har varit tålmodskrävande då det har uppdragats ett flertal fall av byggfusk med vattenfyllda fickor under tätskikt och påföljande vattenskador som måste torkas ut innan man kunde fortsätta, men arbetet är nu inne i slutskedet.

Byggnationen av en gästlägenhet på gaveln till Karlaplan 15B är klar och kommer inom en snar framtid att kunna bokas av medlemmar.

Anbudsinfordringar och försäljningar av lokalerna på Valhallavägen 148C-D samt 152B-D har genomförts under året, dessa kommer köparna att bygga om till BR lägenheter.

En cykelrensning där drygt 80 cyklar kunde tas bort genomfördes under sommaren. Även barnvagns/handikapps-rummen har rensats på skräp.

I samband med ombyggnationen av lokalen på Valhallavägen 148A-C har Innovation Design byggt om en entré såsom en försöksport inför en kommande uppdatering av samtliga entréer.

Gårdsbelysningen har inte längre de förbjudna kvicksilver lamporna utan har i väntan på en framtida uppdatering av gården fått lågenergi lampor.

Information

Då vi under året haft problem med ungdomsgång som tar sig in och orsakar skadegörelse har vi nu fått bygglov att anordna ytterligare "slussar" genom att glasa in trappan mot Erik Dahlbergs Allé samt att montera ytterligare en dörr i trappan mot Värtavägen. Upphandlingen är gjord och arbetet beräknas klart under sommaren. Vi fortsätter även förhandlingarna med AMF om att skapa en slussfunktion även från Valhallavägs entrén.

I samband med installationen av internet och bredbandstelefontelefoni kommer det för allas säkerhet att installeras kamera övervakning av tvättstugan, källsorteringsrummet, grovsoprummet och entréerna från Karlaplan samt Erik Dahlbergs allé. Därmed hoppas vi även kunna minska den kostsamma skadegörelse som vi haft där under året. Även detta år har vi kunnat erbjuda boende i Fältöversten plats som sommarpraktikanter för att få hjälp med gårdsskötseln.

Under 2015 såldes 89 lägenheter i Fältöversten, det innebar att föreningen fick 94 nya medlemmar och medelåldern på dessa var 58 år.

Uppdaterad ekonomisk långtidsplan

Styrelsen 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. 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:

- Intäkterna skall täcka driftskostnader inklusive räntekostnader så länge lägenhets-försäljningar överstiger avskrivningar/planerat underhåll, annars skall intäkterna även täcka mellanskillnaden mellan lägenhetsförsäljningar och avskrivningar/planerat underhåll.
- Om räntekostnader är dyrare om lån tas av föreningen än av dess medlemmar, skall ingen nyupplåning ske i föreningen.

ms
JSW

ms
JSW

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	20 556 235	21 020 444
Övriga rörelseintäkter	3	543 228	1 228 080
Summa rörelseintäkter		21 099 462	22 248 524
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-11 991 610	-11 890 020
Reparationer	5	-2 587 203	-4 352 473
Planerat underhåll	6	-528 503	-4 437 479
Fastighetsavgift/skatt	7	-1 207 491	-1 123 878
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	8	-1 585 683	-1 147 482
Personalkostnader	9	-751 541	-486 084
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 565 834	-5 030 142
Summa rörelsekostnader		-24 217 865	-28 467 558
Rörelseresultat		-3 118 402	-6 219 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 708	89 546
Räntekostnader		-2 538 648	-2 719 731
Summa finansiella poster		-2 535 939	-2 630 185
Årets resultat		-5 654 341	-8 849 218

ms
US

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 184 260 981	1 188 450 417
Inventarier och installationer	11	1 583 170	1 857 141
Pågående byggnation	12	2 960 125	0
Summa anläggningstillgångar		1 188 804 276	1 190 307 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		116 446	1 500
Övriga fordringar		247 085	261 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	833 987	591 442
		1 197 518	854 898
<i>Kassa och bank</i>		6 852 490	4 952 566
Summa omsättningstillgångar		8 050 008	5 807 464
SUMMA TILLGÅNGAR		1 196 854 284	1 196 115 022

ms
US

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

12 (21)

Balansräkning

Not
1

	2015-12-31	2014-12-31
--	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	948 614 159	938 841 448
Upplåtelseavgifter	131 566 312	111 750 523
Kapitaltillskott	26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll	2 094 188	4 222 866
Summa bundet eget kapital	1 108 774 659	1 081 314 837

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	17 357 372	24 077 913
Årets resultat	-5 654 341	-8 849 218
Summa fritt eget kapital	11 703 031	15 228 695

Summa eget kapital

1 120 477 690 **1 096 543 532**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	0	95 000 000
Summa långfristiga skulder		0	95 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	69 000 000	0
Leverantörsskulder		1 482 600	827 357
Skatteskulder		21 701	0
Övriga skulder	16	2 499 305	10 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 372 988	3 733 708
Summa kortfristiga skulder		76 376 594	4 571 490

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 196 854 284 **1 196 115 022**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

13 (21)

Kassaflödesanalys

Not
1

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-5 654 341	-8 849 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 565 834	5 030 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-88 507	-3 819 076

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-342 620	666 786
Förändring av kortfristiga skulder	2 805 104	-1 367 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 373 977	-4 519 626

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 062 553	-921 062
--	------------	----------

Finansieringsverksamheten

Insatser och upplåtelser	29 588 500	16 375 346
Amortering av lån	-26 000 000	-17 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 588 500	-624 654

Årets kassaflöde

1 899 924 **-6 065 342**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 952 566	11 017 908
--------------------------------	-----------	------------

Likvida medel vid årets slut

6 852 490 **4 952 566**

M <
VS

M <
VS

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Vissa övriga justeringar har gjorts mellan de olika resultatposterna i samband med övergången. Justeringarna har inte varit resultatpåverkande.

Eftersom Brf Fältöversten i det här avseendet är att betrakta som mindre företag, så har inte jämförelseårets siffror behövts räknas om. Reglerna i K3 gör det möjligt att aktivera delar av underhåll och standardförbättringar istället för att redovisa allt som kostnader. En förutsättning för tillämpning av K3 är att göra en komponentindelning av byggnadernas värde och åsätta nyttjandetider, d.v.s. avskrivningstider för komponenterna. Detta har gjorts under året.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande återstående avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	150
Värme, sanitet	20
El	40
Fasad	10
Fönster	20
Yttertak	0
Ventilation	15
Hissar och liknande installationer	10
Styr och övervakning	2
Övrigt	5-25

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	14 416 292	14 316 411
Hysesintäkter bostäder	3 751 670	3 918 270
Hysesintäkter lokaler	2 388 272	2 785 763
	20 556 234	21 020 444

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Fastighetsskatt*	257 288	498 216
Uppvärmning*	26 123	71 365
Övriga hyrestillägg*	4 424	14 613
Arrenden	22 634	20 544
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter**	171 882	179 587
Övriga intäkter***	42 528	443 755
Erhållen fastighetsskatt p g a ändrad taxering	18 349	0
	543 228	1 228 080

* En lokal byggs om till bostadsrättslägenheter, vilket medför minskning av hyresintäkter och intäkter för medföljande hyrestillägg (t.ex. fastighetsskatt, uppvärmning, sophämtning, etc.)

**Överlåtelse- och pantsättningsavgifter sänktes under 2015.

***Intäkter för vidarefakturerings bokfördes som övrig intäkt under 2014. Detta motsvarades av högre övriga kostnader. Från år 2015 redovisas kostnader och vidarefakturerings av dessa på samma konto.

MS
WS

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

16 (21)

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
El	912 161	1 163 290
Fjärrvärme	5 340 639	5 538 232
Vatten	902 692	869 805
Sophämtning	476 660	410 452
Fastighetsskötsel	899 805	477 422
Markskötsel	710 753	380 354
Teknisk förvaltning	389 051	797 551
Ekonomisk förvaltning	414 912	526 623
Städ	1 000 604	919 521
Förbrukningsmaterial	103 478	87 884
Kabel TV	136 240	174 129
Fastighetsförsäkring	340 334	329 766
Skadegörelse	122 761	0
Övriga driftskostnader	241 518	214 990
	11 991 608	11 890 019

Not 5 Reparationer och löpande underhåll

	2015	2014
Bostäder	710 573	76 691
Lokaler	6 744	21 919
Gemensamma utrymmen (entréer, tvättstuga, etc.)	655 529	494 764
Elinstallationer	81 721	54 832
Värmesystem	126 627	183 558
Vatten och avlopp	81 025	152 379
Ventilation	71 545	21 633
Hissar och liknande installationer	639 983	355 747
Övriga installationer	27 828	0
Huskropp utvändigt	50 094	0
Markanläggningar	135 534	319 056
Självrisk skador *	0	2 671 893
	2 587 203	4 352 472

* Ändrade bokföringsprinciper medför bristande jämförbarhet mellan åren. År 2014 konterades alla skadekostnader på samma konto. År 2015 fördelas dessa på respektive byggnadsdel och funktion.

M
vs

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

17 (21)

Not 6 Planerat underhåll

	2015	2014
Fönsterrenovering	235 361	0
OVK	185 361	0
Återvinning värme	107 781	0
Underhåll gemensamma utrymme	0	4 170 045
Underhåll installationer	0	172 150
Underhåll VA, sanitet	0	21 024
Underhåll hissar	0	26 877
Underhåll av markytor	0	47 382
	528 503	4 437 478

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 243 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015	2014
Telekommunikation	64 303	92 494
Pant- och överlåtelsehantering	156 028	111 800
Statuskontroller	54 625	0
Konstaterade förluster	44 875	0
Juridiska kostnader	308 720	48 001
Konsultarvoden	75 609	316 510
Revisionsarvoden	105 908	105 311
Kontorsomkostnader	88 082	13 999
Föreningsstämma, årsredovisning	324 457	134 848
Föreningsverksamhet, medlemsinformation*	218 375	0
Övriga omkostnader	144 700	324 519
	1 585 682	1 147 482

* I medlemsinformation ingår även installation och drift av de digitala informationstavlor.

M
vs

Not 9 Personalkostnader

Tidigare år bokfördes styrelsearvoden enligt kontantmetoden, vilket innebär att styrelsearvoden för juni-dec 2014 ingår i årets personalkostnader.

	2015	2014
Styrelse	563 668	375 200
Sociala kostnader	165 758	106 384
Övriga personalkostnader (internrevisor, valberedning, etc.)	22 115	4 500
	751 541	486 084

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 209 652 875	1 208 749 226
Inköp	1 102 427	903 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 210 755 302	1 209 652 875
Ingående avskrivningar	-21 202 458	-16 446 287
Årets avskrivningar	-5 291 863	-4 756 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 494 321	-21 202 458
Utgående redovisat värde	1 184 260 981	1 188 450 417
Taxeringsvärden byggnader	453 000 000	447 000 000
Taxeringsvärden mark	707 000 000	707 000 000
	1 160 000 000	1 154 000 000
Bokfört värde byggnader	527 182 981	531 372 417
Bokfört värde mark	657 078 000	657 078 000
	1 184 260 981	1 188 450 417
Årets inköp avser:		
Vädringsluckor	103 709	
Förvaltningskontor	192 205	
Tilläggsisolering	805 513	
Tillfällig förvärv av fastighet NÖTTÖ 5:141 i samband med pantbrevsförsäljning	1 000	
	1 102 427	

nr
US

Not 11 Inventarier och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 855 114	2 423 764
Inköp	0	431 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114
Ingående avskrivningar	-997 974	-724 003
Årets avskrivningar	-273 971	-273 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 271 945	-997 974
Utgående redovisat värde	1 583 169	1 857 140

Not 12 Pågående byggnation

	2015-12-31	2014-12-31
Övernattningslägenhet	110 032	0
Ombyggnation rökgasbyggnad	46 866	0
Lågtak	2 648 025	0
Entréer, trapphus, hissar	113 236	0
Slussar Värtavägen	41 966	0
	2 960 125	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Kabel TV	36 670	35 486
Försäkring	398 212	342 959
Förvaltningsarvode	218 931	0
Hisservice	22 518	21 940
Förutbetalad el	107 511	127 528
Förutbetalt vatten	0	16 629
Övriga förutbetalda kostnader	11 298	0
Upplupna pant- och överlåtelseavgifter	26 026	46 900
Upplupna intäkter taggar	10 850	0
Övriga upplupna intäkter	1 971	0
	833 987	591 442

nr
US

Not 14 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	938 841 448	111 750 523	26 500 000	4 222 866	15 228 695
Upplåtelse av lägenheter	9 772 711	19 815 789			
Avsättning till yttre fond				2 308 800	-2 308 800
Ianspråktag från yttre fond				-4 437 478	4 437 478
Årets resultat					-5 654 341
Belopp vid årets utgång	948 614 159	131 566 312	26 500 000	2 094 188	11 703 032

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	0,463	2016-02-28	29 000 000	39 000 000
Swedbank	0,81	2016-12-22	40 000 000	0
SBAB	--	-----	0	56 000 000
Avgår kortfristig del			-69 000 000	0
			0	95 000 000
Kortfristig del (förfaller inom ett år)			69 000 000	0


Not 16 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	92 392	0
Källskatt	38 893	450
Arbetsgivaravgifter	37 020	0
Deposition avseende nybyggnation av lägenheter	2 330 000	0
Köpeskilling fastighet i samband med pantbrevsförsäljning	1 000	0
Övriga kortfristiga skulder	0	9 975
	2 499 305	10 425

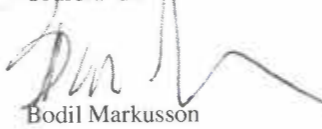
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 188 531	1 805 553
Upplupna räntekostnader	12 308	343 280
Revisionsarvode	50 000	50 000
Fjärrvärme	627 015	828 576
Sophämtning	58 664	21 241
Reparationer och underhåll	242 476	622 014
Arbetsgivaravgifter	0	48 489
Markförvaltning	38 738	0
Inköpta tjänster avs. teknisk förvaltning	30 111	0
Pant- och överlåtelsehantering och statuskontroller	33 869	0
Medlemsinfo	29 813	0
Ei	4 068	0
Inköpta tjänster avseende ekonomisk förvaltning	31 040	0
Övrigt	26 355	14 555
	3 372 988	3 733 708

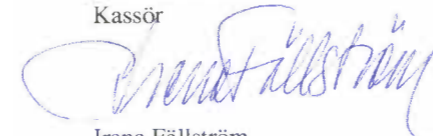
Stockholm, 2016

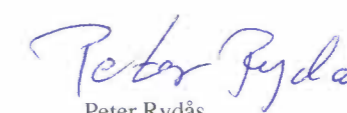

Roland Sjödin
Ordförande

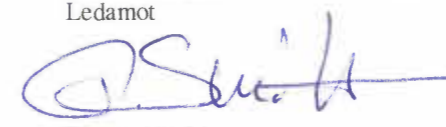

Mikael af Ekenstam
Vice ordförande


Bodil Markusson
Kassör


Sven Boman
Ledamot

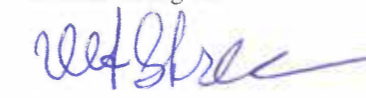

Irene Fällström
Ledamot


Peter Rydås
Ledamot


Thomas Smitt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/5 - 2016

Ernst & Young AB


Ulf Strauss
Auktoriserad revisor


Ulf Svensson
Internrevisor

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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

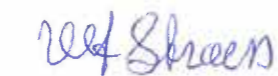
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 11/5 - 2016



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Ulla Svensson
Förtroendevald revisor

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 förplikelser 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 medlemmars make, sambo eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses här föräldrar, syskon och barn.



Datum: _____

Fullmakt för: _____

Att företräda: _____

Lägenhet nr: _____

Namnteckning: _____

