

A tall, thin water fountain jet rises from a pool of water in a park. The sun is low in the sky, creating a bright reflection on the water's surface and a lens flare effect. The background is filled with lush green trees.

**Årsredovisning**  
Brf. Fältöversten 2016

Brf Fältöversten

# Årsredovisning för Brf. Fältöversten 2016

Org.nr. 769600-2307

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för  
räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

## Innehåll

- Förvaltningsberättelse	sid 1
- Resultaträkning	sid 9
- Balansräkning	sid 10
- Kassaflödesanalys	sid 12
- Noter	sid 13

## Förvaltningsberättelse

### 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 fastigheten Fältöversten 8 som är en 3-dimensionell urholkning av fastigheten Fältöversten 7. Sedan köpet godkänts 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	39 801	2016
varav bostadsrätt	m2	35 891	2016
varav hyresrätt	m2	2 861	2016
varav lokaler	m2	846	2016
varav förråd	m2	203	2016
Antal bostadsrätter		508	2016
Antal hyresrätter		46	2016
Årsavgift. Bostadsrätt	kr/m2	410	2016
Lån per m2 totalyta	kr	1 306	2016
Soliditet	%	95	2016
Totalintäkt 2016	kr/m2	617	2016
Driftskostn.+räntor	kr/m2	579	2016

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2016

#### Ordinarie:

Roland Sjödin  
Mikael af Ekenstam  
Bodil Markusson  
Sven Boman  
Thomas Smitt  
Peter Rydås  
Irene Fällström

Ordförande  
Vice ordförande, kassör  
Andre kassör  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

#### Suppleanter:

Helene Sköld  
Dennis Gyllensporre

BM  
Bef

Styrelse från ordinarie föreningsstämma 9 juni 2016

**Ordinarie:**

Bertil Adler Ordförande  
Bodil Markusson Vice ordförande, kassör  
Sven Boman Sekreterare  
Charlotte Stuart Ledamot  
Mikael af Ekenstam Ledamot  
Irene Fällström Ledamot till och med 10 dec 2016  
Erik Dahlén Ledamot till och med 6 juli 2016

**Suppleanter:**

Margareta Östlind

**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 Kristofer Pasquier som förtroendevald revisor.

**Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Mikael Kokkalis, Ulla Lennman, Peter Nordström, Roland Sjödin och Anita Ståhlås med Peter Nordström 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 lekmanarevisor har utgått med 10 000 kr exklusive sociala kostnader.  
Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

**Föreningsfrågor**

Årsstämman hölls den 9 juni 2016. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

Under året har 57 st (89 st 2015) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

**Upplåtelse av tomställda lägenheter och lokaler under 2016**

Föreningen har under 2016 inte upplåtit ("sålt") några tomställda hyreslägenheter.

Under 2016 konverterades lokal på Valhallavägen 148B till 10 bostadsrättslägenheter och föreningen erhöll 23,3 miljoner kr från byggaren Innovation Design. Lokalen på Valhallavägen 148C konverterades till 6 bostadsrättslägenheter och föreningen erhöll 5,2 miljoner kr från byggaren Vivioo. Dock hade inte alla bostadsrättslägenheter upplåtits den 31 dec 2016 varför föreningen kommer att erhålla resterande köpeskilling 6,35 miljoner kr under 2017.

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2016-12-31 upplåtits till ett värde av drygt 293 miljoner kronor.

**Medlemmar**

Antal medlemmar per den 31 december 2016, var 732 (721 st 2015). I föreningen fanns per bokslutsdagen 510 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.

Under 2016 har föreningen genom lägenhetsförsäljningar fått 77 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.

	2016	2015
Taxeringsvärde	1 219 200 000	1 160 000 000
Varav byggnad	447 200 000	453 000 000
Varav mark	772 000 000	707 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

**Servitut**

Vår fastighet har både belastande servitut och förmånsservitut. Servitutet 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 554 lägenheter, varav 508 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 46 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 38 752 kvm. Därutöver finns lokaler och förråd med total yta 1 049 kvm.

## Förvaltning

### Fastighetens förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen förvaltas av AdEx fastighetsförvaltning. 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. From 1:a juli 2016 har föreningen tecknat avtal med Telia avseende TV, bredband och IP telefoni. Beslut fattades under 2016 att låta dessa tjänster tills vidare ingå i årsavgiften.

### Försäkring

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

*Handwritten signature*

## Information

Under verksamhetsåret 2016 har bostadsrättsföreningens tidning Fältposten kommit ut med sex nummer. En allmän upprepning och uppdatering har gjorts av hemsidan; ett arbete som ständigt fortgår. De två elektroniska anslagstavlor på innergården används flitigt för uppdatering av senaste nytt, avisering om kommande stämmor m.m.

Även detta år har vi kunnat erbjuda unga boende i Fältöversten plats som sommarpraktikanter för att få hjälp med gårdsskötseln.

## Hemsida

Brf Fältöversten har en modern hemsida där mäklare, tilltänka bostadsspekulanter och andra intresserade kan få information om bostadsrättsföreningen, läsa om dess historik, nuvarande styrelse, aktuella händelser m.m. Även föreningens årsredovisningar finns tillgängliga här. Besökare på hemsidan kan också ta del av samtliga nummer av bostadsföreningens interntidning Fältposten.

Förutom de öppna delarna av hemsidan finns en separat avdelning som är stängd för allmänheten och dit du som medlem kan logga in och ta del av information som enbart är avsedd för medlemmar. Där får du bland annat tillgång till viktiga, interna dokument och banketter, bokningsschema för tvättstuga och gästlägenhet, information om frivilliga aktivitetsgrupper inom föreningen m.m. Här finner du även "Anslagstavlan", som är en köp- och säljfunktion där man kan köpa, sälja eller byta saker med varandra inom föreningen.

## Verksamheten

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

I början på räkenskapsåret såldes förskolans lokaler till Vivio för 43,5 miljoner kronor, dessa lokalytor skall konverteras till bostadsrätter och föreningen kommer erhålla dessa intäkter vart efter bostadsrätterna säljs vilket enligt plan kommer ske under 2018. Kompletteringar i skalskyddet har genomförts eller beställts vid entréer mot Värtavägen, Erik Dahlbergs Allé och Valhallavägen 146 E – F samt 148 E – F. Totalt 14 stycken övervakningskameror har uppmonterats vid alla entréer, i tvättstugan, i sopsorteringsrummet och i grovsoprummet. Gästlägenheten har färdigställt och verksamheten har inletts. Nödbelysning har beställts till samtliga trapphus, våningsplan samt i tvättstugan med batterimatning och automatisk tändning vid strömbortfall i kraftmätningen. Under året har sex stycken lägenheter i före detta hemtjänstlokalen har sålts. Renoveringen av lågtaken har fullföljts och avslutats. Förberedelsearbeten med tekniska beredningar, offertinhämtningar och kalkylframtaganden har inletts för renoveringar av fasader, högtaken, fjärrvärmecentraler, fönster och värmeledningssystemet. Åtgärder för teknisk och ekonomisk utveckling av föreningens fastighet har inletts.

### Möten under verksamhetsåret

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten och ett tiotal arbetsmöten samt 3 portmöten för medlemmarna, några möten med nya medlemmar samt ett flertal möten med olika företag i samband med förberedelser för kommande större renoverings- och investeringsprojekt.

*Handwritten signature*

Därutöver har styrelsen deltagit i några möten med Gårdgruppen och Fastighetsgruppen samt ett tiotal möten med AMF (Gallerian och garaget) samt några möten med enskilda medlemmar i Brf Fältöversten.

### 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 balansera olika delar görs en långsiktig ekonomisk plan enligt nedan.

Aktuell ekonomisk plan bygger på följande antaganden/ambitioner:

1. Driftskostnaderna minskar, till följd av besparingsprogram och investeringar, med 10% från 2018, därefter sker en ökning med 2% per år
2. Underhållsbehovet avviker inte från ny underhållsplan
3. Inga avgiftshöjningar
4. Kostnaden för TV, bredband och IP telefoni faktureras inte separat utan ingår fortsatt i aviserad årsavgift
5. 10% av kvarvarande hyresrätter säljs årligen till ett snittpris om 85 000/m<sup>2</sup>
6. Föreningen blir skuldfri under 2018 och har från 2019 och framåt inga kapitalkostnader, från 2019 erhålls 0,5% i ränteutgifter på räntenettet.

Siffrorna är uttryckta i tusen kronor i 2017 års priser.

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Avgift per m <sup>2</sup>	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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Höjning																					
Årsavgifter	14 415	14 595	14 670	14 828	14 988	15 018	15 091	15 159	15 219	15 274	15 323	15 368	15 408	15 443	15 476	15 505	15 531	15 555	15 578	15 595	15 612
Hyres	6 140	5 560	5 070	3 664	3 607	3 550	3 227	2 878	2 673	2 438	2 222	2 029	1 854	1 697	1 555	1 427	1 311	1 206	1 112	1 027	950
Övrigt	543	2 411	296	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
Räntenetto	-2 536	-479	-485	-230	238	296	343	378	402	417	423	420	409	391	365	334	296	252	203	149	89
Sum Inläkt	18 563	22 087	19 351	18 457	19 026	19 057	18 656	16 667	16 490	16 322	16 163	16 011	17 866	17 726	17 591	17 460	17 333	17 208	17 096	16 966	16 847
Taxebl. kostn	2 444	2 501	2 551	2 296	2 342	2 389	2 436	2 485	2 535	2 586	2 637	2 690	2 744	2 799	2 855	2 912	2 970	3 029	3 090	3 152	3 215
Värme	5 340	5 849	6 000	5 400	5 508	5 618	5 731	5 845	5 962	6 081	6 203	6 327	6 453	6 583	6 714	6 849	6 985	7 125	7 268	7 413	7 561
Övrig drift	10 860	12 222	10 982	10 060	10 238	10 419	10 604	10 792	10 985	11 181	11 381	11 585	11 793	12 005	12 222	12 443	12 668	12 898	13 132	13 371	13 615
Driftskostnader	18 652	20 572	19 533	17 756	18 088	18 426	18 771	19 123	19 482	19 848	20 221	20 602	20 990	21 387	21 791	22 203	22 624	23 053	23 490	23 936	24 391
Plan U-håll/Invest	4 063	6 132	6 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
Driftrens inkl rto	-89	1 515	-182	701	938	631	85	-455	-992	-1 526	-2 058	-2 591	-3 125	-3 661	-4 200	-4 743	-5 291	-5 844	-6 404	-6 971	-7 545
Avskrivningar	5 565	5 600	5 977	6 097	6 210	6 343	6 470	6 599	6 731	6 866	7 003	7 143	7 286	7 432	7 580	7 732	7 887	8 044	8 205	8 369	8 537
Skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	-5 654	-4 085	-6 159	-5 398	-5 280	-5 712	-6 385	-7 054	-7 723	-8 391	-9 061	-9 734	-10 411	-11 092	-11 780	-12 475	-13 177	-13 888	-14 609	-15 340	-16 082
Sålda lägenheter	29 589	35 627	35 300	65 387	19 698	17 728	15 955	14 360	12 924	11 631	10 468	9 421	8 479	7 631	6 888	6 181	5 563	5 007	4 506	4 056	3 650
Amortering	-26 000	-17 000	-29 000	-23 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingående kassa	4 953	6 852	13 331	13 449	47 536	59 172	68 531	75 572	80 476	83 409	84 514	83 924	81 755	78 109	73 080	66 748	59 187	50 459	40 622	29 724	17 810
Ljusstående lån	69 000	52 000	23 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Värde* hyresrätter	243 185	243 185	218 867	196 980	177 282	159 554	143 598	129 238	116 315	104 883	94 215	84 793	76 314	68 653	61 814	55 633	50 070	45 063	40 556	36 501	32 851
Kassakode	1 899	6 479	118	34 088	11 636	9 359	7 040	4 905	2 932	1 106	-590	-2 170	-3 646	-5 029	-6 332	-7 561	-8 727	-9 837	-10 898	-11 915	-12 895

### Underhållsplan

En ny underhållsplan är framtagen och den visar på ett underhållsbehov fram till 2046 om totalt 252 Mkr. Nedan anges de största underhållsinsatserna i närtid.

*Handwritten signature*

Underhållsinsatser de närmaste fem åren i Mkr	
Tak	-30
Fasad	-6
Fönster och tilluftsventilation	-20
Fjärrvärmecentraler och intrimning värmeledningsystem	-19
<b>SUMMA</b>	<b>-75</b>

### Föreningens ekonomi

Totalt sett har Brf Fältöversten en mycket fördelaktig ekonomisk situation. Föreningen har hög soliditet, 95% (eget kapital i relation till balansomslutningen). Det egna kapitalet är per årsskiftet 1 152 Mkr och vid denna tidpunkt är låneskulder endast 52 Mkr. Planen är att föreningen skall bli skuldfria under 2018. Dessutom har föreningen dolda tillgångar i de hyresrätter föreningen äger samt i lokalen på Valhallavägen 152 som under 2017 ska konverteras till bostadsrättslägenheter. Fastigheten har ett underhållsbehov, där ett flertal underhållsåtgärder behöver vidtas under kommande år och medel finns för att genomföra dessa.

Fördelen med att vara en stor förening är att vi tillsammans blir en stor och intressant kund för flertalet leverantörer samt om vi tecknar avtal tillsammans, så kan kostnaden per lägenhet bli lägre. Under juli månad 2016, tecknade föreningen ett avtal med Telia avseende TV, bredband och IP telefoni för samtliga medlemmar, vilket inte har fakturerats ut separat eller lagts till på månadsavgiften. I praktiken innebär det att en avgiftssänkning genomförts. Under 2016 har föreningen ett positivt driftresultat (resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll). Resultatet är positivt framförallt på grund av en engångsförsäljning av pantbrev om ca 2 Mkr. Hyresintäkterna minskar på grund av konvertering till bostadsrätter. På kostnadssidan har ett flertal poster ökat, dels kostnad för ovanstående nämnda avtal för TV, bredband och IP telefoni men även högre förvaltningskostnader då öppetiderna för förvaltningskontoret ökat samt flertalet kostnader på grund av flertalet vattenskador under året. Lägre räntekostnader, vilket i sin tur dels beror på genomförda amorteringar men även ett lågt ränteläge gör att vårt driftresultat (rörelseresultat exklusive avskrivningar), är positivt om 2 Mkr. För att säkerställa ett fortsatt positivt driftresultat enligt definition ovan, för att undvika framtida avgiftshöjningar, har styrelsen initierat ett besparingsprogram, där målet är att sänka driftskostnaderna med 10% till 2018.

Under 2016 konverterades lokaler till bostadsrättslägenheter till ett värde av ca 28,5 Mkr, låneskulden minskade med 17 Mkr och kassan ökade med 6,4 Mkr. Sedan ombildningen i maj 2008 har föreningen amorterat 284,5 miljoner kr. Kvarvarande låneskuld om 52 Mkr beräknar föreningen kunna amortera kommande två verksamhetsår, vilket skulle göra föreningen skuldfri under 2018.

Givet ett marknadsvärde om 85 000 kr per m<sup>2</sup> är kvarvarande hyresrätter per 161231 värda ca 243 miljoner kr, vilket är en dold tillgång i Brf Fältöverstens balansräkning.

Årets resultat är negativt om -4,1 Mkr, vilket ligger i linje med vår ekonomiska plan. Försäljningen av hyresrätter bokförs inte via resultaträkningen utan bokförs som en ökning av föreningens egna kapital.

*Handwritten signature*

Brf Fältöversten  
Org.nr 769600-2307

8 (19)

Brf Fältöversten  
Org.nr 769600-2307

9 (19)

## Resultaträkning

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	20 155 192	20 556 235
Övriga rörelseintäkter	3	4 398 213	543 228
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 553 405</b>	<b>21 099 462</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-13 158 961	-11 991 610
Reparationer	5	-3 132 038	-2 587 203
Planerat underhåll	6	-1 106 365	-528 503
Fastighetsavgift/skatt	7	-1 152 913	-1 207 491
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	8	-1 532 958	-1 585 683
Personalkostnader	9	-488 756	-751 541
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 600 277	-5 565 834
Utrangering av anläggningstillgångar		-1 986 600	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 158 868</b>	<b>-24 217 865</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 605 463</b>	<b>-3 118 402</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 940	2 708
Räntekostnader		-484 015	-2 538 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-479 075</b>	<b>-2 535 939</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 084 538</b>	<b>-5 654 341</b>

### Flerårsöversikt (Tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	24 553	21 099	22 249	22 719	19 988
Resultat efter finansiella poster	-4 085	-5 654	-8 849	-8 824	-9 863
Soliditet (%)	95,10	93,62	91,68	90,23	89,09

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	948 614 159	131 566 312	26 500 000	2 094 188	11 703 032
Upplåtelse av lägenheter	15 108 940	21 326 277			
Ack kostnad för nyupplåtelser		-807 909			
Årets resultat					-4 084 538
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>963 723 099</b>	<b>152 084 680</b>	<b>26 500 000</b>	<b>2 094 188</b>	<b>7 618 494</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 703 031
årets förlust	-4 084 538
	<b>7 618 493</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 618 493
	<b>7 618 493</b>

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

Brf Fältöversten  
Org.nr 769600-2307

10 (19)

Brf Fältöversten  
Org.nr 769600-2307

11 (19)

## Balansräkning

Not  
1

	2016-12-31	2015-12-31
--	------------	------------

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	1 185 442 969	1 184 260 981
Inventarier och installationer	11	1 309 199	1 583 170
Pågående byggnation	12	2 583 395	2 960 125

**Summa anläggningstillgångar** 1 189 335 563 1 188 804 276

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		178 564	116 446
Övriga fordringar		7 421 254	247 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 076 051	833 987
		<b>8 675 869</b>	<b>1 197 518</b>

**Kassa och bank** 13 331 227 6 852 490

**Summa omsättningstillgångar** 22 007 096 8 050 008

**SUMMA TILLGÅNGAR** 1 211 342 659 1 196 854 284

## Balansräkning

Not  
1

	2016-12-31	2015-12-31
--	------------	------------

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	963 723 099	948 614 159
Upplåtelseavgifter	152 084 680	131 566 312
Kapitaltillskott	26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll	2 094 188	2 094 188
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 144 401 967</b>	<b>1 108 774 659</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	11 703 031	17 357 372
Årets resultat	-4 084 538	-5 654 341
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 618 493</b>	<b>11 703 031</b>

**Summa eget kapital** 1 152 020 460 1 120 477 690

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14,15	52 000 000	69 000 000
Leverantörsskulder		1 849 531	1 482 600
Skatteskulder		79 662	21 701
Övriga skulder	16	1 486 508	2 499 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 906 498	3 372 988
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>59 322 199</b>	<b>76 376 594</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 1 211 342 659 1 196 854 284



## Kassaflödesanalys

Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
1		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 084 538	-5 654 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 600 277	5 565 834
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 515 739</b>	<b>-88 507</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 478 351	-342 620
Förändring av kortfristiga skulder	-54 394	2 805 104
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 017 006</b>	<b>2 373 977</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 131 565	-4 062 553
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Insatser och upplåtelser	35 627 308	29 588 500
Amortering av lån	-17 000 000	-26 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>18 627 308</b>	<b>3 588 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 478 737</b>	<b>1 899 924</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	6 852 490	4 952 566
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 331 227</b>	<b>6 852 490</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där 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	30
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, utträngs 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 en 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

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	14 594 555	14 416 292
Hysesintäkter bostäder	3 516 384	3 751 670
Hysesintäkter lokaler	2 044 253	2 388 272
	<b>20 155 192</b>	<b>20 556 234</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Fastighetsskatt	211 594	257 288
Uppvärmning	0	26 123
Övriga hyrestillägg	2 199	4 424
Arrenden	22 150	22 634
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	106 576	171 882
Övriga intäkter	4 055 695	42 528
Erhållen fastighetsskatt pga ändrad taxering	0	18 349
	<b>4 398 214</b>	<b>543 228</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
El	1 071 642	912 161
Fjärrvärme	5 848 758	5 340 639
Vatten	954 219	902 692
Sophämtning	468 644	476 660
Fastighetsskötsel	929 852	899 805
Marskötsel	754 046	710 753
Teknisk förvaltning	461 139	389 051
Ekonomisk förvaltning	435 532	414 912
Städ	664 719	1 000 604
Förbrukningsmaterial	57 585	103 478
Kabel TV	134 056	136 240
Bredband	660 426	0
Fastighetsförsäkring	399 748	340 334
Skadegörelse	84 084	122 761
Övriga driftskostnader	234 511	241 518
	<b>13 158 961</b>	<b>11 991 608</b>

*BM Bot*

### Not 5 Reparationer och löpande underhåll

	2016	2015
Bostäder	2 058 374	710 573
Lokaler	6 871	6 744
Gemensamma utrymmen (entréer, tvättstuga, etc.)	266 817	655 529
Elinstallationer	27 613	81 721
Värmesystem	115 291	126 627
Vatten och avlopp	148 537	81 025
Ventilation	11 194	71 545
Hissar och liknande installationer	422 702	639 983
Övriga installationer	6 500	27 828
Huskropp utvändigt	55 593	50 094
Markanläggningar	12 546	135 534
	<b>3 132 038</b>	<b>2 587 203</b>

### Not 6 Planerat underhåll

	2016	2015
Fönsterrenovering	125 493	235 361
OVK	388 971	185 361
Återvinning värme	0	107 781
Besiktning samtliga lägenheter	5 671	0
SBA	36 006	0
Dagvattenbrunnar tak	86 409	0
Underhåll fasader	150 032	0
Fogning balkongplattor	84 127	0
Inventering slitsar	105 631	0
Rökgasbyggnad	124 023	0
	<b>1 106 363</b>	<b>528 503</b>

### Not 7 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 268 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

*BM Bot*

Brf Fältöversten  
Org.nr 769600-2307

16 (19)

### Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016	2015
Telekommunikation	44 989	64 303
Pant- och överlåtelsehantering	137 945	156 028
Statuskontroller	59 375	54 625
Konstaterade förluster	0	44 875
Juridiska kostnader	312 084	308 720
Konsultarvoden	100 799	75 609
Revisionsarvode	224 854	105 908
Kontorsomkostnader	114 396	88 082
Föreningsstämma, årsredovisning	217 844	324 457
Föreningsverksamhet, medlemsinformation	237 702	218 375
Övriga omkostnader	82 970	144 700
	<b>1 532 958</b>	<b>1 585 682</b>

### Not 9 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	355 065	563 668
Sociala avgifter	113 691	165 758
Övriga personalkostnader (internrevisor, valberedning, etc.)	20 000	22 115
	<b>488 756</b>	<b>751 541</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 210 755 302	1 209 652 875
Inköp*	3 861 270	1 102 427
Försäljningar/utrangeringar**	-1 000	
Omfört från pågående byggnation*	2 648 024	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 217 263 596</b>	<b>1 210 755 302</b>
Ingående avskrivningar	-26 494 321	-21 202 458
Årets avskrivningar	-5 326 306	-5 291 863
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 820 627</b>	<b>-26 494 321</b>
Försäljningar/utrangeringar**	-1 986 600	0
Årets uppskrivningar**	1 986 600	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 185 442 969</b>	<b>1 184 260 981</b>

Brf Fältöversten  
Org.nr 769600-2307

17 (19)

Taxeringsvärden byggnader	447 200 000	453 000 000
Taxeringsvärden mark	772 000 000	707 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>1 219 200 000</b>	<b>1 160 000 000</b>

Bokfört värde byggnader	528 364 969	527 182 981
Bokfört värde mark	657 078 000	657 078 000
<b>Totalt värde</b>	<b>1 185 442 969</b>	<b>1 184 260 981</b>

\* Årets inköp avser lågtak (6 509 295 kr).

\*\* Händelser i samband med pantbrevsförsäljning:

Uppskrivning fastighet NÖTTÖ 5:141 (anskaffningsvärde pantbrev)	1 986 600
Utrangering pantbrev	-1 986 600
Försäljning fastighet NÖTTÖ 5:141	-1 000

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 855 114</b>	<b>2 855 114</b>
Ingående avskrivningar	-1 271 945	-997 974
Årets avskrivningar	-273 971	-273 971
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 545 916</b>	<b>-1 271 945</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 309 198</b>	<b>1 583 169</b>

### Not 12 Pågående ombyggnation

	2016-12-31	2015-12-31
Övernattningslägenhet	1 129 046	110 032
Ombyggnation rökgasbyggnad	0	46 866
Lågtak	0	2 648 025
Entréer, trapphus, hissar	311 824	113 236
Slussar Värtavägen	279 607	41 966
Slussar Valhallavägen	2 578	0
Energieffektivisering	48 172	0
Ventilbyte	572 995	0
Högtak	59 985	0
Ombyggnation port 148B	15 346	0
Ventilering entré Karlaplan	2 561	0
Kameraövervakning	142 031	0
Takbyggnation	19 250	0
	<b>2 583 395</b>	<b>2 960 125</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Kabel TV	33 877	36 670
Försäkring	424 298	398 212
Förvaltningsarvode	263 716	218 931
Hisservice	0	22 518
El	127 639	107 511
Vatten	48 500	0
Bredband	111 751	0
Övriga förutbetalda kostnader	26 589	11 298
Upplupna pant- och överlåtelseavgifter	19 487	26 026
Upplupna intäkter taggar	9 450	10 850
Övriga upplupna intäkter	10 744	1 971
	<b>1 076 051</b>	<b>833 987</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,58	2017-05-24	29 000 000	29 000 000
Swedbank	0,93	2017-12-21	23 000 000	40 000 000
<b>Kortfristig skuld</b>			<b>52 000 000</b>	<b>69 000 000</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	100 000 000	336 500 000
Av dessa i eget förvar	-30 000 000	-336 500 000
Disponeras av Swedbank	-70 000 000	0

**Not 16 Övriga skulder**

	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt	100 549	92 392
Källskatt	0	38 893
Sociala avgifter	0	37 020
Deposition avseende nybyggnation av lägenheter	1 385 959	2 330 000
Köpeskilling fastighet NÖTTÖ 5:141	0	1 000
	<b>1 486 508</b>	<b>2 499 305</b>

*Handwritten signature*

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 150 692	2 188 531
Upplupna räntekostnader	69 670	12 308
Revisionsarvode	50 000	50 000
Fjärrvärme	702 193	627 015
Sophämtning	34 652	58 664
Städning och mattbyten	115 823	0
Reparationer och underhåll	123 325	242 476
Markförvaltning	14 617	38 738
Pant- och överlåtelsehantering och statuskontroller	11 903	33 869
Medlemsinformation	0	29 813
El	43 521	4 068
Inköpta tjänster avs. förvaltning	0	61 151
Juridiska kostnader och konsultarvoden	48 070	0
Upplupna projektkostnader	270 344	0
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	271 688	0
Övrigt	0	26 355
	<b>3 906 498</b>	<b>3 372 988</b>

Stockholm 4 maj 2017

*Handwritten signature*

Bertil Adler  
Ordförande

*Handwritten signature*

Bodil Markusson  
Vice ordförande, kassör

*Handwritten signature*

Sven Boman  
Sekreterare

*Handwritten signature*

Mikael af Ekenstam  
Ledamot

*Handwritten signature*

Charlotte Stuart  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/5 - 2017  
Ernst & Young AB

*Handwritten signature*

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

*Handwritten signature*

Kristofer Pasquier  
Internrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄLTÖVERSTEN, org.nr 769600-2307

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄLTÖVERSTEN för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄLTÖVERSTEN för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar delta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 Maj 2017



Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor



Kristofer Pasquier  
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 annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses här föräldrar, syskon och barn.

**Datum:** \_\_\_\_\_

**Fullmakt för:** \_\_\_\_\_

**Att företräda:** \_\_\_\_\_

**Lägenhet nr:** \_\_\_\_\_

**Namnteckning:** \_\_\_\_\_

