

ÅRSREDOVISNING

för

BRF FÄLTÖVERSTEN

Org. nr. 769600-2307

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Inledning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fältöversten får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1/1 2012 - 31/12 2012.

Brf Fältöversten 769600-2307 är en äkta bostadsrättsförening.

Historik

Bostadsrättsföreningen Fältöversten 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 Brf Fältöversten 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	39 714	2012
varav bostadsrätt	m2	34 399	2012
varav hyresrätt	m2	3 700	2012
varav lokaler	m2	1 539	2012
varav förråd	m2	76	2012
Antal bostadsrätter		479	2012
Antal hyresrätter		58	2012
Årsavgift. bo.rätt	kr/m2	392	snitt 2013
Lån per m2 totalyta	kr	3 634	2012
Soliditet	%	89	2012
Totalintäkt 2012	kr/m2	504	2012
Driftskostn.+räntor	kr/m2	658	2012
Totalintäkt 2013	kr/m2	557	Prog 2013
Driftskostn.+räntor	kr/m2	603	Prog 2013

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2012

Ordinarie:

Bertil Adler	Ordförande
Mikael Kokkalis	Vice ordförande, ekonomisk ansvarig
Sven Boman	Sekreterare
Bo Stigen	Ledamot
Anders Engdahl	Ledamot
Ulrika Eriksson	Ledamot
Per Aspegren	Ledamot

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2012

Ordinarie:

Mikael Kokkalis	Ordförande
Per Aspegren	Vice ordförande, ekonomisk ansvarig
Sven Boman	Sekreterare
Bo Stigen	Ledamot
Anders Engdahl	Ledamot
Roland Sjödin	Ledamot
Peter Rydås	Ledamot

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Mikael Kokkalis, Per Aspegren, Anders Engdahl och Bo Stigen.

Firmatecknare

Firman har tecknats av styrelsen eller av en av Mikael Kokkalis och Per Aspegren i förening med annan ordinarie ledamot.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Karin Ashton, Ulla Lennman, Carina Hellström, Kent Svärd och Tommy Hallström med Karin Ashton som sammankallande. Under året har Tommy Hallström avgått p g a flytt.

Arvoden till förtroendevalda

Arvoden till förtroendevalda har utgått med åtta prisbasbelopp exklusive sociala kostnader. Lekmannarevisorn arvoderas med 10 000 kronor. Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

Föreningsfrågor

Årsstämman hölls den 4 juni 2012.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

Överlåtelser

Under året har 58 (45 st 2011) bostadsrätter överlåtit helt eller delvis.

Upplåtelser

Föreningen har under 2012 upplåtit 6 (8 st 2011) lägenheter, vilka har utgjorts av under året återlämnade hyreslägenheter samt upplåtelse av 3 bostadsrätter av yta som tillhörde "lilla dagiset"(Karlplan 19A-B).

Följande tomställda lägenheter uppläts av föreningen under 2012:

- 3:a Valhallavägen 146C, pris 4 050 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- 1:a Valhallavägen 146D, pris 2 395 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- 1:a Valhallavägen 152C, pris 2 200 000 kr, mäklare Brf (*)
- 2:a Karlplan 19B, pris 3 380 000 kr, mäklare Mäklarringen
- 3:a Karlplan 21A, pris 4 495 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- 3:a Karlplan 21B, pris 4 350 000 kr, mäklare Skandiamäklarna

Under 2012 konverterades "lilla dagiset" på Karlplan 19A-B till 3 bostadsrätter (3:a och två 4:or). Totalt inbringade försäljningen 13,15 miljoner kr och Behrer & Partners mäklade samtliga tre lägenheter.

Samtliga tomställda lägenheter inklusive "lilla dagiset" har upplåtits i befintligt skick.

(*) Hyresrätt byttes mot hyresrätt som därefter konverterades till bostadsrätt. Ny hyresgäst gavs en rabatt på ca 7% rabatt vid köpet. Två oberoende mäklarvärderingar av lägenheten på Valhallavägen 152C gjordes. Auktoriserad revisor godkände upplägget.

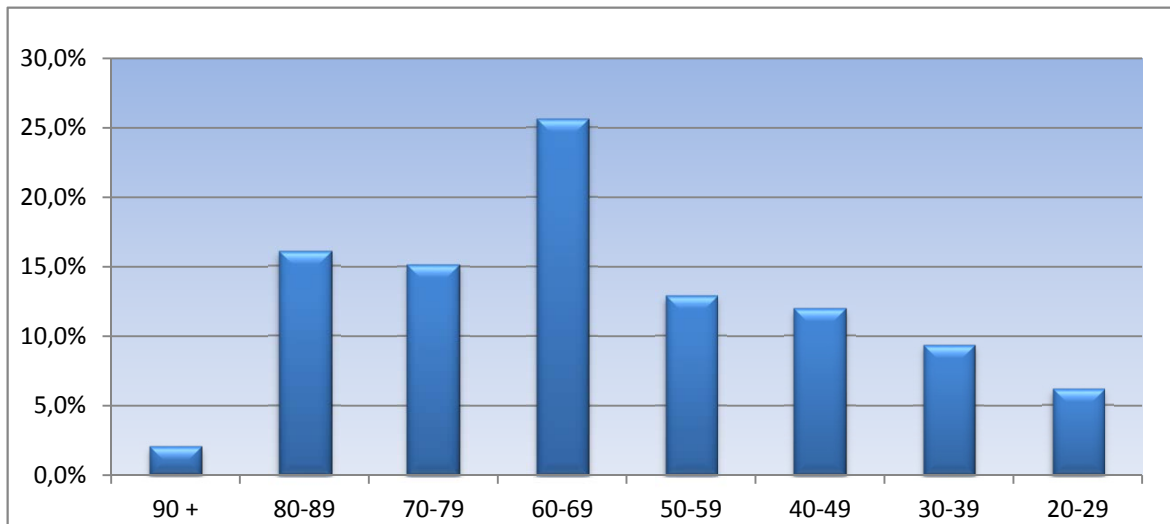
Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har tomställda lägenheter fram till 2012-12-31 upplåtits till ett värde av 195 miljoner kr.

Medlemmar

Antal medlemmar per den 31 december 2012, var 686 (678 st 2011) st. I föreningen fanns per bokslutsdagen 479 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.

Övrigt

Åldersstrukturen i föreningens samtliga lägenheter är som framgår av nedanstående graf. Den vanligaste lägenhetsinnehavaren är 60-69 år. Andelen över 60 år är 59 %.



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.

	2012	2011
Taxeringsvärde:	965 200 000	965 200 000
Varav byggnader:	402 000 000	402 000 000
Varav mark:	563 200 000	563 200 000

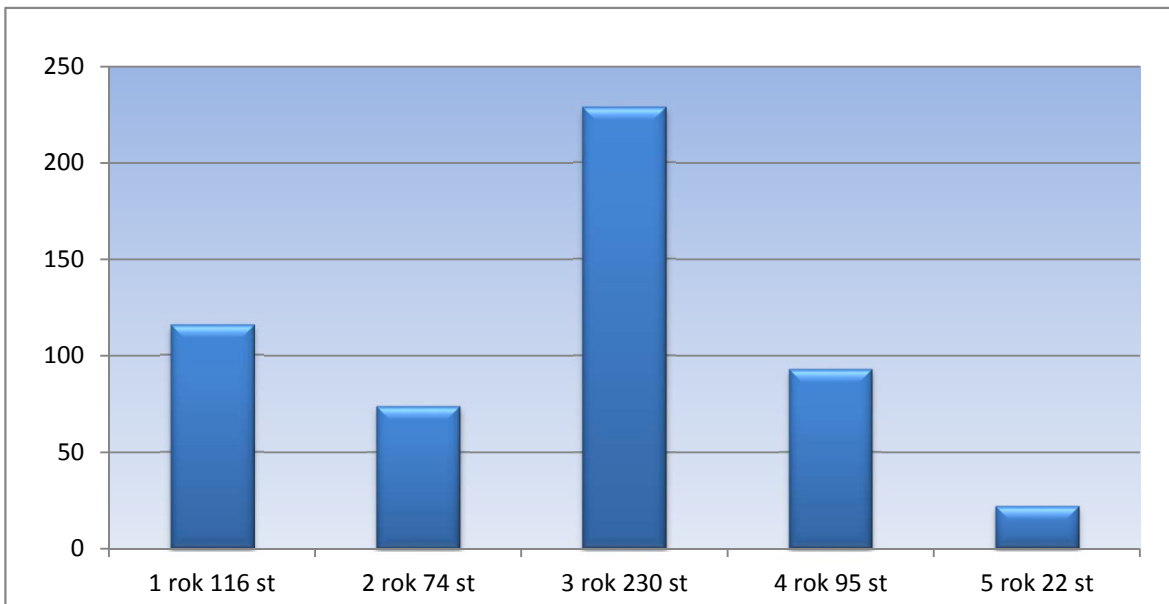
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut. Servituten avser att reglera gemensamma installationer mellan Fältöversten 7 och 8. Servitutet innehåller bl a rätt för Fältöversten 8 att nyttja yta i Fältöversten 7 för tvättstuga, elmätare, el-central, nyttja och underhålla spill- och dagvattenledningar, nyttja undercentral med ledningar för värmeförsörjning av bostäder, nyttja och underhålla hissar. 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 flerbostadshus med 6-7 våningar innehållande 537 lägenheter, varav 479 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 58 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 38 099 kvm. Därutöver finns 5 stycken lokaler med total yta 1 539 kvm.

Förvaltning

Fastighetens förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen förvaltas av T&T Förvaltnings AB. Förvaltaren svarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning, mark- och fastighetsskötsel samt städning. Ansvarig förvaltare är Matz Eklund. Överlåtelse och pantsättningar handläggs av Jessica Westerlund, hyreskontrakt av Camilla Nilsson. Teknisk handläggare av vattenskador är Mattias Terneborg.

Arbetsgrupper

Två arbetsgrupper har bildats. En grupp arbetar med föreningens utemiljö (gårdsguppen) och en grupp arbetar med fastigheten (fastighets- och byggruppen).

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. I försäkringen ingår bl a skadedjursförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägget för bostadsrättslägenheterna. **Från och med 1/1 2013 utgår bostadsrättstillägget och det bör observeras att varje lägenhetsinnehavare skall ha en egen hemförsäkring som täcker lösöre samt bostadsrättstillägg som skyddar själva bostaden (väggar, golv och innertak).**

Information

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

Basinformation 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. Fältposten sammanställs av Matz Eklund. Portanslag som sätts upp ger brådskande information till våra boende och lokalhyresgäster.

TV-skärm med föreningsinformation har satts upp vid ingången till föreningslokalen.

Portmöten har avhållits i föreningslokalen där alla medlemmar har inbjudits.

Hemsida

Under året har styrelsen arbetat fram en helt ny hemsida. De största nyheterna är främst att du som medlem kan logga in och ta del av information som enbart är avsedd för medlemmar. Ett forum har även skapats där medlemmar kan lägga upp egna diskussionsämnen och en köp- och säljfunktion där man kan köpa, sälja eller byta saker med varandra inom föreningen. Hemsidan finns på www.brf-faltoversten.se. På hemsidan finns allmän information om föreningen, årsredovisningar, stadgar, ekonomisk plan, föreningens informationsblad Fältposten mm.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har samtliga fasader och fönster inventerats utifrån. Detta har legat till grund för åtgärdsplan utvändig målning.

En underhållsplan har upprättats.

Balkongsidor har tvättats utlagats och målats.

Rulltrapporna från Valhallavägen har ersatts med två nya. Kostnaden har därför delats med AMF Fastigheter.

Golvet på övre plan i rulltrapphuset har slipats och polerats.

Under året har en uppgörelse skett med Centeni avseende gamla frågor om sophantering, värme och obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Uppgårelsen innebär att föreningen erhållit 800 000 kronor i ersättning för att slutföra av tidigare fastighetsägaren ej åtgärdade anmärkningar.

En cykelrensning har genomförts där omärkta gamla herrelösa cyklar har omhändertagits.

Flyttskador och skador efter oaktsamma byggnadsarbetare i trapphusen har målats.

Underhållsplan

Under verksamhetsåret har en underhållsplan upprättats. Underhållsbehovet under de kommande 10 åren bedöms till 50 Mkr varav 15 Mkr bedöms vara investeringar. Planen revideras löpande efter gjorda prioriteringar och skall främst ses som ett hjälpmedel och planeringsverktyg och kan därmed komma att ändras.

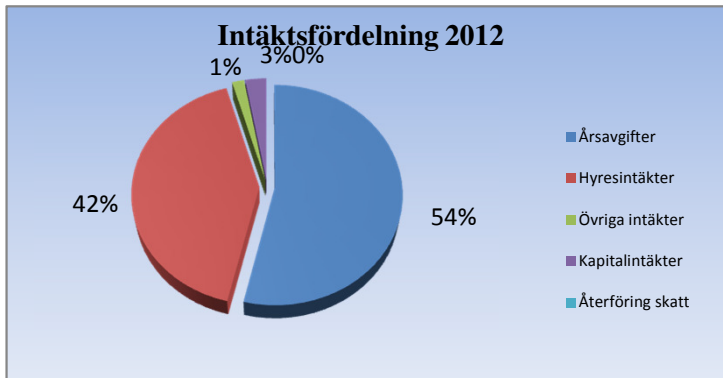
BYGGDEL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totalt
MARK						10			60	480	560
FASADER	250		5 000	100						100	5 550
BALKONGER etc											0
FÖNSTER	6 000		56								6 479
YTERTAK		6 000									6 000
TRAPPHUS	224										224
HISSAR											0
LÄGENHETER		215									215
GEMENSAMHETER	500		80			515	80	15			1 190
INSTALLATIONER						841	190	774	32	430	2 267
TOTALT	6 974	6 215	5 136	100	0	1 366	270	789	92	1 010	22 485
Investeringsbudget	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totalt
Installationer	800			2 100	9 494	14 500					26 094
Gårdsupprustning		700									0
Hissar uppgradering						2 100					2 100
	800	700	0	2 100	9 494	16 600	0	0	0	0	28 194
Kassautbetalning	7 774	6 915	5 136	2 200	9 494	17 966	270	789	92	1 010	50 679

Siffrorna ovan är skattningar och visar den nuvarande inriktningen. För de nästkommande 10 åren (2023-2032) är ytterligare 50 Mkr i underhåll planerade. I underhållsplanen ingår inte något stambyte, då de konsulter som gjorde förslaget till underhållsplan bedömde att det inte behövde ske under den närmaste 20-årsperioden.

Ekonomi

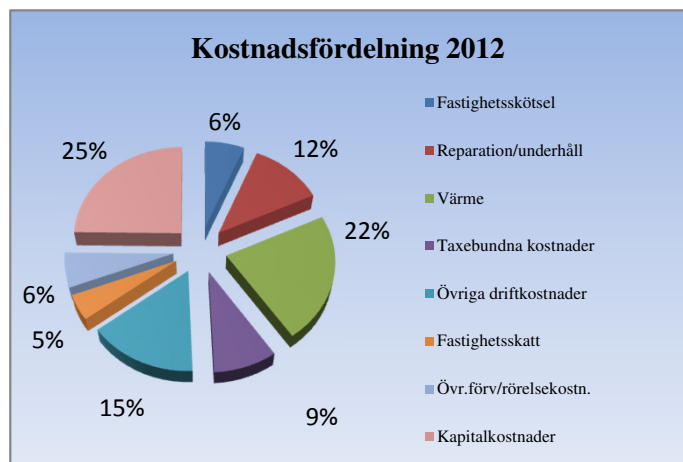
I enlighet med vad styrelsen meddelade höjdes årsavgifterna med 18 % från den 1/1 2012 och 18 % från den 1/7 2012, samt med ytterligare 9 % från och med den 1/1 2013. Årets resultat före avskrivningar förbättrades från -10,2 Mkr till -6,1 Mkr, beroende dels på avgiftshöjningar, dels på minskade räntekostnader. Denna positiva trend fortsätter under 2013 tack vare fallande låneräntor, genomförda amorteringar om 43 Mkr (totalt 211,5 Mkr sedan 2008), och genomförda försäljningar av hyresrätter.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	11 058
Hyresintäkter	8 596
Övriga intäkter	333
Kapitalintäkter	591
Summa	20 579

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	1 658
Reparation/underhåll	3 129
Värme	5 926
Taxebundna kostnader	2 372
Övriga driftkostnader	4 085
Fastighetsskatt	1 180
Övr.förv/rörelsekostn.	1 599
Kapitalkostnader	6 582
Summa	26 532



Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2010	2011	2012	2013	2014
	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Prognos	Prognos
Räntekostnad, kr/m ²	247	192	151	101	88
Värme/El/Sop/Vatten, kr/m ²	225	221	209	215	220
Övrig drift, kr/m ²	226	261	268	257	261
Fast.skatt, kr/m ²	29	29	30	31	31
Total kostnad, kr/m²	727	702	658	603	600
Låneskuld, kr/m ²	4 238	4 238	3 154	2 725	2 472
Soliditet, %	85	86	89	90	91

Kommentarer till föreningens ekonomiska plattform och styrelsens finansiella strategi

Styrelsen arbetar med utgångspunkten att föreningen ska ha en sund och hållbar ekonomi över tiden, syftandes till att kombinera mål om lägre boendekostnader än genomsnittet för motsvarande föreningar, egenfinansierade underhållsinvesteringar och tillsammans därmed öka värdet på föreningen och de enskilda lägenheterna jämfört med genomsnittet för motsvarande föreningar.

Vi har en mycket stabil ekonomisk bas. Stor del i denna bas är de 58 hyresrätter föreningen förfogade över per årsskiftet. Bedömt marknadsvärde ligger i intervallet 190-215 miljoner kronor (52-58 tkr/m²), vilket kan ställas mot utestående lån om 125 miljoner kronor. De senaste 3 åren har i snitt över 10% av återstående antalet hyresrätter tomställts och sålts per år, och vi räknar med över tiden att denna takt upprätthålls, vilket tillför föreningen 10-20 miljoner kronor per år. Mot detta ska ställas att planerat underhåll de närmaste 20 åren är beräknat till i genomsnitt ca 5 miljoner kronor per år.

Med detta som bakgrund arbetar styrelsen efter följande:

1. Intäkter ska täcka driftskostnad samt räntekostnad så länge som värdet av försäljning av hyresrätter överstiger avskrivningsbehovet, därefter ska intäkter även täcka avskrivningar.
2. Intäkter från försäljning av hyresrätter används till amortering av lån jämte planerat underhåll.
3. Tomställda hyresrätter säljs givet att priset gör försäljning lönsamt jämfört med uthyrning.
4. Då föreningen, i motsats till dess medlemmar, inte kan göra skatteavdrag för räntekostnader, är amortering av lån den absolut mest kostnadsbesparande åtgärden för föreningens medlemmar.
5. Värdet av utestående hyresrätter motsvarar i stort återstående låneskuld jämte ackumulerat planerat underhåll, och denna balans ska upprätthållas över tiden, det vill säga att det framtida avgiftsuttaget ska anpassas efter detta.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	41 025 433
årets förlust	-9 863 270
	31 162 162
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	1 930 400
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-1 455 627
i ny räkning överföres	30 687 389
	31 162 162

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	19 654 252	17 113 679
Övriga rörelseintäkter	2	333 250	175 742
		19 987 502	17 289 421
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-1 657 843	-1 518 545
Reparationer	4	-1 673 470	-1 800 405
Underhåll	5	-1 455 627	-774 422
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-8 298 292	-8 746 738
Övriga driftkostnader	7	-4 085 481	-4 178 464
Fastighetsskatt	8	-1 180 376	-1 147 802
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-1 599 278	-1 537 940
Arvodet och löner till styrelsen	10	-431 614	-522 732
		-20 381 980	-20 227 046
		-394 478	-2 937 625
Rörelseresultat före avskrivningar			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 478 168	-3 048 324
		-3 872 646	-5 985 949
Rörelseresultat			
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		591 252	394 532
Räntekostnader		-6 581 876	-8 013 339
Resultat efter finansiella poster		-9 863 270	-13 604 756
Skatter	11	0	324 825
Årets resultat		-9 863 270	-13 279 931

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	1 194 625 606	1 187 161 080
Maskiner, inventarier och installationer	13	1 932 687	1 882 667
Pågående arbeten	14	399 307	9 764 459
		1 196 957 600	1 198 808 206

Summa anläggningstillgångar

1 196 957 600

1 198 808 206

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		479 567	543 316
Övriga kortfristiga fordringar		1 104 679	403 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 226 055	2 005 614
		2 810 301	2 952 203

Kassa och bank

7 762 094

25 518 809

Summa omsättningstillgångar

10 572 395

28 471 012

SUMMA TILLGÅNGAR

1 207 529 995

1 227 279 218

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	923 513 283	906 829 844
Upplåtelseavgifter	88 607 025	71 863 086
Reserv framtida fastighetsunderhåll	32 462 798	31 306 820
	1 044 583 106	1 009 999 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	41 025 433	55 461 341
Årets resultat	-9 863 270	-13 279 930
	31 162 162	42 181 412

Summa eget kapital

1 075 745 268 **1 052 181 162**

Avsättningar

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17	125 000 000	168 000 000
Summa långfristiga skulder		125 000 000	168 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		2 408 612	4 378 810
Skatteskulder		0	32 683
Övriga kortfristiga skulder		47 880	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		1 875 460	1 824 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 452 775	861 734
Summa kortfristiga skulder		6 784 727	7 098 056

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

1 207 529 995

1 227 279 218

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-9 863 270	-13 604 756
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		3 478 168	3 048 324
Betald skatt		0	-295 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 385 102	-10 851 769
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		141 902	674 590
Förändring av kortfristiga skulder		-313 329	-4 836 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 556 528	-15 013 879
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 627 565	-2 461 926
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 627 565	-2 461 926
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-43 000 000	0
Insatser		16 683 439	14 889 248
Upplåtelseavgifter		16 743 939	15 904 319
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 572 622	30 793 567
Årets kassaflöde		-17 756 715	13 317 762
Likvida medel vid årets början		25 518 809	12 201 047
Likvida medel vid årets slut		7 762 094	25 518 809

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,50%
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomstskatter

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

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 %.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, enligt stadgarna med 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket faställdes av årsstämman.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt beslut av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	11 058 358	7 783 756
	Hysesintäkter bostäder	4 871 150	5 320 155
	Hysesintäkter lokaler	3 333 276	3 517 789
	Övriga hyresintäkter	391 468	491 979
		19 654 252	17 113 679
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Fastighetsskatt	33 040	33 040
	Övriga fasta intäkter	500	1 500
	Övriga serviceavgifter	16 288	19 001
	Överlåtelse- & pantavgifter	219 700	123 677
	Fakturerade kostnader	3 800	3 550
	Försäkringsersättning	48 509	0
	Övriga intäkter	11 413	-5 026
		333 250	175 742
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	226 833	313 019
	Städning och entremattor	687 166	486 717
	Sotning	0	8 203
	Hissbesiktning/service	70 899	47 798
	Markskötsel och snöröjning	484 908	540 747
	Förbrukningsmaterial	188 037	122 061
		1 657 843	1 518 545

Brf Fältöversten
769600-2307

Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	565 855	569 376
	Reparation hiss	492 899	515 800
	Reparation tvättstuga	14 554	66 000
	Reparation lokaler	1 275	6 121
	Reparation installationer	187 515	296 303
	Reparation värmeinstallationer	313 015	268 990
	Reparation markanläggningar	96 790	77 815
	Övriga reparationer	1 567	0
		1 673 470	1 800 405
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll gemensammautrymmen	1 443 154	774 422
	Underhåll installationer	12 473	0
		1 455 627	774 422
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	1 165 975	1 568 087
	Fjärrvärme	5 925 866	5 840 605
	Vatten	765 289	844 728
	Sophämtning	441 162	493 318
		8 298 292	8 746 738
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	353 918	267 714
	Fastighetsförvaltning	1 399 866	1 708 005
	Självrisker samt förenliga poster	2 173 550	2 043 266
	Kabel-TV/Bredband	158 147	159 479
		4 085 481	4 178 464
Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	728 376	695 802
	Fastighetsskatt lokaler	452 000	452 000
		1 180 376	1 147 802

Brf Fältöversten
769600-2307

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Telekommunikation	91 391	52 957
Indrivningskostnader	6 548	96 301
Revisionsarvode	101 444	136 386
Fastighetsförvaltning	322 986	413 007
Konsultarvoden	161 081	109 509
Medlemsavgift organisationer	10 008	0
Advokatkostnader	19 838	183 213
Hysesförhandling 2010-2012	289 000	0
Övriga administrativa kostnader	596 982	546 567
	1 599 278	1 537 940
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	101 444	136 386
	101 444	136 386

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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Lön fastighetskötsel (utdelning Fältposten m.m.)	1 000	4 250
Arvoden till styrelsen	352 400	387 700
Arbetsgivaravgifter	78 214	130 782
	431 614	522 732

Not 11 Skatter

På grund av ändrad tolkning av skattelagstiftning har föreningen ansökt och erhållit återbetalning av tidigare erlagd statlig skatt.

Not 12 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	537 609 291	537 609 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 609 291	537 609 291
Ackumulerade avskrivningar		
Avskrivning:		
Byggnad	-9 706 810	-7 018 764
Årets avskrivningar	-2 688 046	-2 688 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 394 856	-9 706 810
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	2 326 794	2 287 057
Årets anskaffningsvärde	10 709 768	39 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 036 562	2 326 794
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-146 195	0
Årets avskrivningar	-557 196	-146 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-703 391	-146 195
Mark		
Ingående markvärde	657 078 000	657 078 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	657 078 000	657 078 000
Utgående planenligt restvärde	1 194 625 606	1 187 161 080
Taxeringsvärden byggnader	402 000 000	402 000 000
Taxeringsvärden mark	563 200 000	563 200 000
	965 200 000	965 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	920 000 000	920 000 000
Lokaler	45 200 000	45 200 000
	965 200 000	965 200 000

Brf Fältöversten
769600-2307

Not 13 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	416 886	416 886
Årets anskaffningsvärde		
Markinventarier	282 947	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 833	416 886
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-85 758	-44 068
Årets avskrivningar enligt plan	-60 533	-41 689
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-146 291	-85 757
Installationer		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 723 931	1 541 572
Årets anskaffningsvärde	0	182 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 723 931	1 723 931
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-172 393	0
Årets avskrivningar enligt plan	-172 393	-172 393
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-344 786	-172 393
Utgående planenligt restvärde	1 932 687	1 882 667
Not 14 Pågående arbeten		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 764 459	7 524 629
Överfört till förbättringsarbeten	-9 739 660	0
Överfört till Upplåtelseavgifter	-24 799	0
Årets anskaffning		2 239 830
Grindar	41 325	0
Rulltrappor	930 210	0
Föreningenslokal	143 572	0
Omfört till förbättringsarbten	-715 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 307	9 764 459
Pågående arbete		
Förbättringsarbete	0	6 410 930
Sopanläggning	0	1 113 698
Årets anskaffning		
Värmeanläggning	399 307	2 031 405
Sopanläggning	0	183 627
Nya lägenheter	0	24 798
Totalt	399 307	9 764 459

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Kabel-TV/Datakommunikation	33 422	33 301
Försäkring	264 720	305 409
Förvaltningsarvode	50 820	60 590
Arvode ekonomisk förvaltning	101 381	81 077
Arvode teknisk förvaltning	138 554	132 908
Arvode fastighetsskötsel	114 964	113 509
Städning	147 506	160 046
Trädgårdsskötsel	65 031	67 553
Förutbetald ränta	0	487 667
Förutbetalt elkostnad	163 407	154 320
Upplupet övrigt	1 250	17 153
Hisskötsel	0	20 256
Upplupna ränteintäkter	0	9 443
Förutbetalt kostnader för hyresförhandling	145 000	289 000
Upplupen försäkringsersättning	0	73 382
	1 226 055	2 005 614

Not 16 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	906 829 844	16 683 439	923 513 283
Upplåtelseavgifter	71 863 086	16 743 939	88 607 025
Reparationsfond	26 500 000	0	26 500 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	4 806 820	1 155 978 *	5 962 798
	1 009 999 750		1 044 583 106
Balanserat resultat	55 461 341	-14 435 908	41 025 433
Resultat föregående år	-13 279 930	13 279 930	0
Årets resultat	0	-9 863 270	-9 863 270
	42 181 412		31 162 164
	1 052 181 162		1 075 745 270

* Avsättning enligt stämmobeslut 1 930 400
Ianspråktagande enligt stämmobeslut -774 422
1 155 978

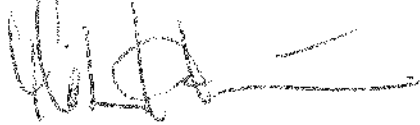
Not 17 Skulder till kreditinstitut	2012	2011		
Bank	Räntesats	Omsättning		
SEB	2,69%	2014-06-28	13 000 000	56 000 000
SBAB	3,34%	2016-03-04	56 000 000	56 000 000
SBAB	5,25%	2013-05-27	56 000 000	56 000 000
			125 000 000	168 000 000

Erf Fältöversten

769600-2307

Not 18	Uppfupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
	Räntekostnader	839 733	49 622
	Styrelsearvode	200 000	245 000
	Arbetsgivaravgifter/sociala avgifter	47 500	48 087
	Hisskötsel	12 398	5 245
	Städning	7 692	0
	Fjärrvärme	868 863	490 813
	Vatten	46 230	39 911
	Sophämtning	35 879	20 690
	Snö-öjning	68 233	0
	Revisionsarvode	45 000	0
	Björn Persson Plåtslageri/Självrisk	0	5 762
	Byggteamet Södertörn/Självrisk	0	-43 396
	Självrisk skada	281 183	0
		2 452 711	861 734

Stockholm den 29 / 4 / 2013



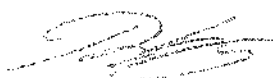
Mikael Kokka
Ordförande



Per Aspegren
Vice ordförande/ek.ansv.



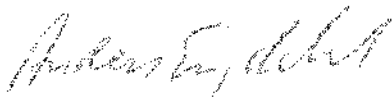
Sven Boman
Sekreterare



Bo Stigen
Ledamot



Peter Rydås
Ledamot



Anders Engdahl
Ledamot

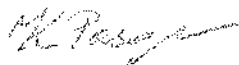


Roland Sjödin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 / 2013



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young



Kristoffer Pasquier
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Fältöversten, org.nr 769600-2307

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fältöversten för räkenskapsåret 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 bolaget 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 bolagets 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 Bostadsrättsföreningen Fältöverstens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fältöversten för 2012.

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.

Revisorns 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 aktiebolagslagen.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 7/5 - 2013



Ulf Strauss

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB



Kristofer Pasquier

Förtroendevald revisor