

Brf Fältöversten



ÅRSREDOVISNING
2009

KALLELSE

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Fältöversten kallas härmed
Till ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 27 Maj klockan 19.00
Plats: Östra Reals skola, Aulan. Ingång från Karlavägen 79 över skolgården eller från Östermalmsgatan 88 handikappvänligt med hiss.

Dagordning

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

Välkomna

Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Inledning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fältöversten får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1/1 2009 - 31/12 2009. Brf Fältöversten 769600-2307 är en äkta bostadsrättsförening.

Sammanfattning 2009

Resultatet för verksamhetsåret är i linje med upprättad ekonomisk plan. Föreningens soliditet är mycket god. Såväl föreningens kassaflöde som kassalikviditet är mycket tillfredsställande.

Specifikation	Nyckeltal
Totalyta, kvm	39 638
Bostadsrättslägenheter, antal	459
Bostadsrättslägenheter, kvm	32 992
Avgifter 2009 per kvm och år	153 kr
Hyresrättslägenheter, antal	75
Hyresrättslägenheter, kvm	4 841
Lokaler, kvm	1 805
Lån	224 Mkr
Lån per kvm totalyta	5 651 kr
Nettoskuld per kvm totalyta	3 884 kr
Resultat exkl. avskrivningar	-10,7 Mkr
Kassaflöde	+45,7 Mkr
Eget kapital	1 038 Mkr
Balansomslutning	1 273 Mkr
Kassa	76,4 Mkr
Kassalikviditet	121 %
Soliditet	81,5 %

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.



Information om verksamheten

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

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman den 11/6 2009 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Bertil Adler, ordf.
Mikael Kokkalis, v.ordf./kassör
Eva Löfgren
Sven Boman
Bo Stigen
Anders Engdahl
Carl Berner

Suppleanter

Eva Egri
Herman Grafström
Kent Svärd

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Bertil Adler, Sven Boman, Eva Löfgren och Carl Berner samt alla suppleanter.

Extra stämma

Den 19/3 2009 hade styrelsen kallat till extra stämma för att i andra läsnigen godkänna revidering av §§ 4, 5, 24, 33, 38 och 39. Stämman tillstyrkte styrelsens förslag. Stadgarna har också godkänts av Bolagsverket. Stämman avhandlade även inlämnade motioner och information från styrelsen om ingrindning av terrassplanen.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Viljar Päss, Bengt Ström och Ulla Lennman med Viljar Päss som sammankallande.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden, samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

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.

Överlåtelse

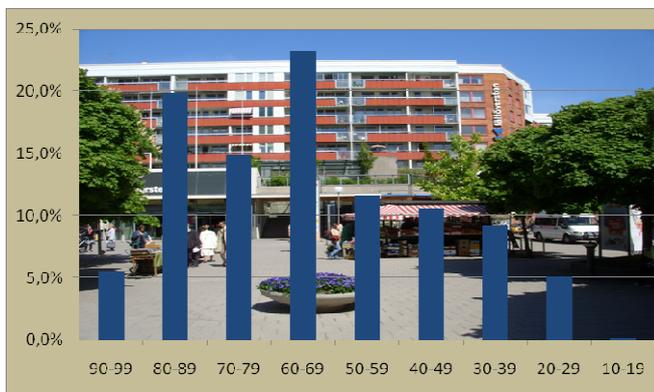
Under året har 58 bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Upplåtelse

Föreningen har under 2009 upplåtit 24 st lägenheter vilket har utgjorts av under året återlämnade hyreslägenheter.

Demografi

Åldersstrukturen i föreningens samtliga lägenheter är som framgår av nedanstående graf. Den vanligaste lägenhetsinnehavaren är 60-69 år. Andelen över 60 år är 64% eller knappt 2/3.



Servitut

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

Fastigheternas förvaltning och skötsel

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

Årsavgifterna

I enlighet med den ekonomiska planen höjdes årsavgifterna med 18 % från den 1/1 2009. Årsavgiften per kvadratmeter uppgick efter höjningen till ca 153 kronor.



Entré till Karlaplan 17A

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet (2009) var 774,4 Mkr, varav byggnadsvärdet utgjorde 329,2 Mkr och mark 445,2 Mkr.

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 lägenhetspekulanter. Fältposten som är ett nyhetsbrev och som delas ut till alla lägenhetsinnehavare ger information i det korta perspektivet. Fältposten sammanställs av Matz Eklund. Portanslag som sätts upp ger brådskande information till våra boende och lokalhyresgäster.



Underhåll och väsentliga händelser

Två nya rulltrappor har installerats i trapphuset ned mot Karlaplan. I samband med inglasningen kommer hela trapphuset att snyggas upp. Innan detta är klart öppnas inte rulltrapporna för trafik. Rulltrapporna ned mot Valhallavägen har uppgraderats med nytt program i styrsystemet.

Ett samköp avseende säkerhetsdörrar har genomförts. Efter en upphandling i konkurrens fick Törterolo Re leverera och installera lägenhetsdörrar till de medlemmar som beställt.

Efter en inventering av stammarna konstaterades att köksstammarna var i behov av högtrycksspolning vilket nu har genomförts.

Fastigheten Fältöversten 8 har energideklarerats. I förvärvet av fastigheten ingick att säljaren Boultee på egen bekostnad skulle dela alla system avseende värme, el och vatten. Intill detta genomförts har kostnader för el, värme och vatten debiterats enligt fördelningstal. Under senhösten 2009 påbörjade Boultee detta delningsarbete. Överlämning av det sålunda delade systemen skall ske under april/maj 2010. Delningsprocessen medförde en hel del

besvär och bekymmer för föreningens medlemmar och hyresgäster. Framförallt vad beträffar värmedistributionen. En inkalibrering av värmesystemet kommer att genomföras under 2010.

En besiktning har genomförts avseende balkongframkanter för de medlemmar som anmält sitt intresse till att låta glasa in sin balkong. En ny besiktning är planerad till maj 2010.

Under hösten har inspektion skett av våra fasader. Det kan konstateras att skicket var bättre än förväntat. Vissa kompletterande besiktningar skall genomföras under 2010.

Miljöförvaltningen har under året utfört en granskning av föreningens egenkontroll avseende rutiner och dokumentation. Betyget blev med beröm godkänt.

Verksamhetsåret har präglats av att få ingrindning av terrassplanet godkänd och genomförd. Efter ett omfattande arbete fick föreningen ett godkänt byggnadslov för att öka skalskyddet genom att samtliga entréer förses med dörrar i glas och stål. Samtliga hissar förses med taggläsare och porttelefoner installeras i huvudentréerna Karlaplan och Valhallavägen.

En policy för andrahandsuthyrning har framtagits vilken finns på hemsidan eller kan beställas genom förvaltningen.

Styrelsen arbetar med att träffa ett avtal med EFM om att överta ett utrymme i garaget för att kunna förbättra sophantering. I samband med detta kommer soprummet V 152 A att fräschas upp.

Planen är att bygga om soprummet och fräscha upp väggar och golv. Utrymmet i garaget anordnas för att ta emot grovsopor. Ombyggnationen planeras att starta under våren 2010.

För att ha större utbud av TV, bredband och kommunikationstjänster med bättre kapacitet har vi antagit ett erbjudande från Telia om att kostnadsfritt installera ett fiberoptiskt nätverk i Fältöversten. Installationerna startade under vintern 2010 och planeras vara klara under sommaren 2010.



Vy från Karlplan mot Värtavägen.

Kabel-TV

Föreningen äger det interna kabel-tv nätet i fastigheten. Föreningen är genom ett avtal knuten till Com Hem och deras utbud. Ytterligare kanaler och tjänster kan tillhandahållas av Com Hem, aktuellt sortiment finns på comhem.se eller via kundtjänst.

Hemsida

Bostadsrättsföreningen har en egen hemsida, www.brf-faltoversten.se. Under året har hemsidan förnyats.



Entré från Valhallavägen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår skadedjurs- samt ansvarsförsäkring för styrelsen samt även bostadsrättstillägget för bostadsrättslägenheterna. Observera att detta är en försäkring för fastigheterna

och att varje lägenhetsinnehavare skall ha en egen hemförsäkring som täcker lösöre och ansvarsskada.

Kommentarer till årets resultat och nyckeltal

Föreningens likviditet är mycket god. Föreningens tillgodohavande på konto uppgick per årsskiftet till drygt 76 Mkr. Till detta skall läggas ytterligare ett par lägenhetsförsäljningar under våren 2010. Föreningen har under 2009 amorterat 12,5 Mkr (2008 amorterades 100 Mkr) Föreningens resultat är väl i linje med den ekonomiska planen.

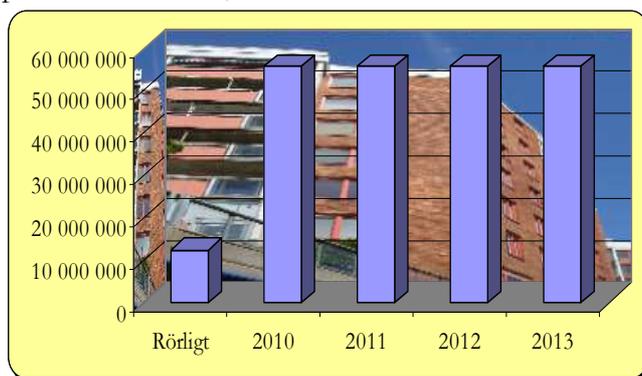
Föreningens egna kapital uppgår nu till drygt en miljard kronor.

Föreningens kassaflöde har ytterligare förbättrats och uppgick för verksamhetsåret till drygt + 45 Mkr (2008 30,5 Mkr).

Föreningen hade vid årsskiftet 75 bostadshyresgäster, vilket är 13 färre än vid föregående årsskifte. Antalet lokalhyresgäster uppgår oförändrat till fem.

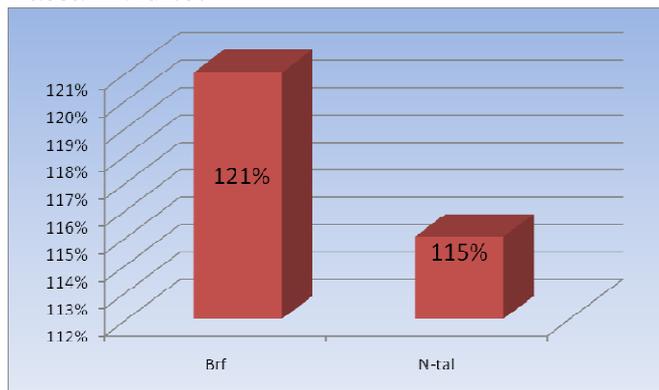
Fastighetslånen

Samtliga fastighetslån ligger hos SBAB. Total låneskuld är 224 Mkr. Under året har 12,5 Mkr amorterats. Under åren 2010 till 2013 förfaller 56 Mkr per år till konvertering. Snitträntan på bostadsrättsföreningens totala lån (224 Mkr) uppgår per årsskiftet till 5,19 %.



Avsikten är att amortera 56 Mkr i juni 2010.

Kassalikviditet



Kassalikviditeten är 121%. God kassalikviditet anses vara 115% och däröver. Föreningen har således god likviditet.

Resultatdisposition

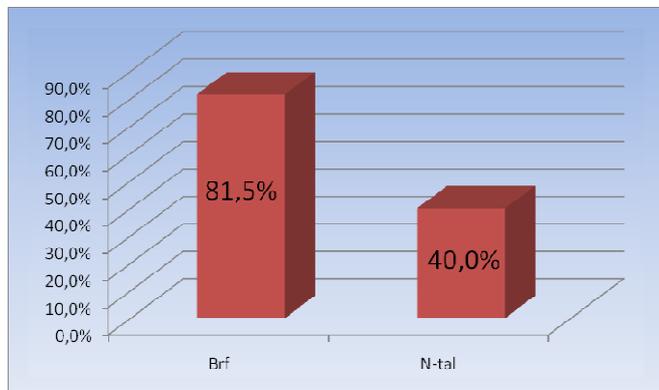
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Dispositionsfond	88 328 978 kr
Årets resultat	-13 409 152 kr
	74 919 826 kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

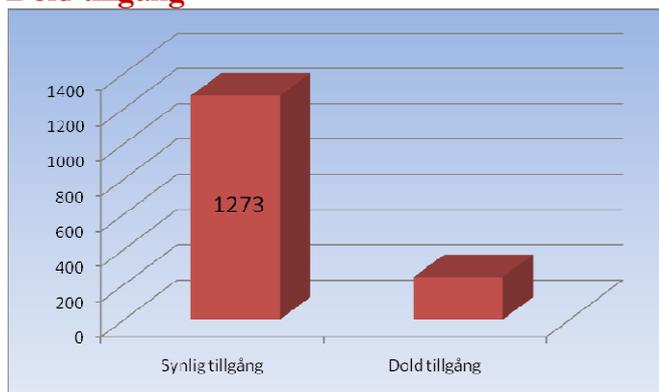
till yttre fonden avsättes	1 548 800 kr
resterande avräknas mot dispositionsfonden	73 371 026 kr
	74 919 826 kr

Soliditet



Soliditeten är 81,5%. God soliditet för bostadsbolag anses vara 40%. Soliditeten är mycket god.

Dold tillgång



Föreningen har en ej bokförd tillgång i form av 75 uthyrda hyreslägenheter. Värdet på denna tillgång synes i dagens bostadsmarknad väl överstiga föreningens totala skulder vid en eventuell försäljning.



Brf Fältöversten
Org. Nr 769600-2307

RESULTATRÄKNING		2009	2008
Nettoomsättning	Not 2	14 380 988	8 780 974
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-2 271 641	-1 249 357
Drift		-8 842 229	-5 964 255
Förvaltningskostnader	Not 6	-1 620 246	-1 200 638
Fastighetsskatt		-1 063 248	-634 822
Avskrivningar	Not 3, 4, 5	-2 710 082	-1 642 718
Summa fastighetskostnader		-16 507 446	-10 691 790
Rörelseresultat		-2 126 458	-1 910 816
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		642 312	938 124
Räntekostnader o liknande poster		-11 756 260	-9 151 989
Summa resultat från finansiella poster		-11 113 948	-8 213 865
Resultat efter finansiella poster		-13 240 406	-10 124 681
Skatt		-168 746	-266 923
Årets resultat		-13 409 152	-10 391 604

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	1 190 356 527	1 193 059 285
Pågående ombyggnad	Not 4	2 192 200	50 000
Inventarier	Not 5	198 329	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 192 747 056	1 193 109 285
Summa anläggningstillgångar		1 192 747 056	1 193 109 285
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-,avgifts-och kundfordringar		124 251	87 208
Momsfordran		19 552	0
Övr kortfristiga fordringar		1 351 870	11 515 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	1 893 126	2 090 362
Summa kortfristiga fordringar		3 388 799	13 693 032
Kassa och bank	Not 8	76 409 047	30 619 671
Summa omsättningstillgångar		79 797 846	44 312 703
SUMMA TILLGÅNGAR		1 272 544 902	1 237 421 988

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 9		
Bundet eget kapital			
Insatser		886 144 392	852 327 264
Upplåtelseavgifter		49 924 955	21 893 228
Reparationsfond		26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll		1 327 620	0
Summa bundet eget kapital		963 896 967	900 720 492
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	48 202
Dispositionsfond		88 328 978	100 000 000
Årets resultat		-13 409 152	-10 391 604
Summa fritt eget kapital		74 919 826	89 656 598
Summa eget kapital		1 038 816 793	990 377 090
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	168 000 000	236 500 000
Summa långfristiga skulder		168 000 000	236 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av låneskuld	Not 10	56 000 000	0
Leverantörsskulder		4 966 193	4 350 687
Skatteskulder		697 225	266 923
Övriga kortfristiga skulder		4 165	186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	4 060 526	5 927 102
Summa kortfristiga skulder		65 728 109	10 544 898
Summa skulder		233 728 109	247 044 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 272 544 902	1 237 421 988
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		336 500 000	336 500 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Brf Fältöversten
Org. Nr 769600-2307

Kassaflödesanalys	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-2 126 458	-1 910 816
Avskrivningar	2 710 082	1 642 718
Erhållen ränteintäkt	642 312	938 124
Erlagd ränta	-11 756 261	-9 151 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 530 325	-8 481 963
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar *	10 304 232	-2 267 532
Förändring kortfristiga skulder	-970 822	10 277 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-1 196 915	-471 520
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-2 362 565	-1 194 752 003
Dispositionsfond	0	100 000 000
Reparationsfond	0	26 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 362 565	-1 068 252 003
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-12 500 000	-100 000 000
Upptagna lån	0	336 500 000
Inbetalda insatser *	33 817 128	844 637 053
Inbetalda upplåtelseavgifter *	28 031 728	18 157 939
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49 348 856	1 099 294 992
Årets kassaflöde	45 789 376	30 571 469
Likvida medel vid årets början	30 619 671	48 202
Likvida medel vid årets slut	76 409 047	30 619 671
Förändring likvida medel	45 789 376	30 571 469

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

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:	Byggnad	0,5%
	Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde skulle understiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomstskatter

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

Fond för yttre underhåll

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

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Kassalikviditeten visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknat som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas efter beslut på ordinarie stämma. Arvoden och ersättningar framgår av not 6.

Brf Fältöversten
Org. Nr 769600-2307

Not 2	2009	2008
Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 953 372	2 352 006
Hyror bostäder	4 991 318	3 961 211
Hyror lokaler	3 178 208	1 849 253
Värmeavgifter	225 032	112 516
Drift och underhåll	89 388	37 374
Sophantering	18 816	16 384
Fastighetsskatt	263 408	131 704
Överlåtelseavgifter	60 475	42 350
Pantsättningsavgifter	69 370	223 065
Övriga intäkter	81 541	55 111
Medlemmarnas tillval	450 060	0
Summa nettoomsättning	14 380 988	8 780 974
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader		
Anskaffningsvärde	537 616 003	537 616 003
Avgår avdragsgill moms på ombildarfaktura	-6 712	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 609 291	537 616 003
Ingående avskrivning	-1 642 718	0
Årets avskrivning	-2 688 046	-1 642 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 330 764	-1 642 718
Utgående restvärde enligt plan	533 278 527	535 973 285
Mark		
Anskaffningsvärde	657 086 000	657 086 000
Avgår avdragsgill moms på ombildarfaktura	-8 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	657 078 000	657 086 000
S:a bokfört värde byggnader och mark	1 190 356 527	1 193 059 285
Taxeringsvärde		
Byggnad	329 200 000	686 000 000
Mark	445 200 000	77 000 000
Summa taxeringsvärde	774 400 000	763 000 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
Pågående arbete		
Ingående anskaffningsvärde	50 000	0
Årets inköp/uppstartat grindprojekt	2 142 200	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 192 200	50 000

Brf Fältöversten
Org. Nr 769600-2307

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
Inventarier		
Årets anskaffning	220 365	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 365	0
Årets avskrivning	-22 036	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 036	0
Utgående restvärde inventarier	198 329	0
S:a bokfört värde anläggningstillgångar	1 192 747 056	1 193 109 285

Not 6	2009	2008
Löner, arvoden andra ersättningar och sociala avgifter		
Styrelsens arvode enligt stämmobeslut	335 800	331 759
Arvode förtroendevald revisor	10 000	0
Ersättning för utdelning Fältposten	1 000	0
Sociala avgifter	95 865	101 137
Summa arvoden och sociala avgifter	442 665	432 896

Styrelsearvode enligt stämmobeslut gäller från stämma till stämma.

Not 7	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		
Förutbetalda ränteutgifter	967 867	1 096 135
Upplupna hyresintäkter	0	59 582
Upplupna inkomsträntor	0	20 305
Förutbetald fastighetsförsäkring	249 943	243 732
Förutbetalt förvaltningsarvode	522 827	488 498
Förutbetalda entrémattor	63 243	60 275
Periodiserade pantsättningsavgifter	64 087	68 085
Periodiserade överlåtelseavgifter	9 347	13 650
Förutbetalt kostnad hisservice	0	31 924
Förutbetald kostnader övriga	15 812	8 176
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	1 893 126	2 090 362

Bra Fältöversten
Org. Nr 769600-2307

Not 8	2009-12-31	2008-12-31
Kassa och bank		
Kassa	0	1 703
Plusgiro	9 998	9 998
Checkräkningskonto	2 894 220	1 671 993
Likvidkonto	23 250 407	28 903 981
Likvidkonto	50 224 389	0
Företagskonto	30 033	31 996
Summa kassa och bank	76 409 047	30 619 671

Not 9
Eget kapital

	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital		
	Insatser	Upplåtelse- avgift	Repara- tionsfond	Yttre fond	Disposi- tionsfond	Balanserad vinst-/ förlust	Årets resultat
I.B	852 327 264	21 893 228	26 500 000	0	100 000 000	48 202	-10 391 604
Föreg års res					-10 391 604		10 391 604
Bal. Vinstmed,					48 202	-48 202	
Avsättning				1 327 620	-1 327 620		
Insatser	33 817 128						
Upplåtelseavg.		28 031 728					
Årets resultat							-13 409 152
UB	886 144 392	49 924 956	26 500 000	1 327 620	88 328 978	0	-13 409 152

Not 10

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2009-12-31	Lånebelopp 2008-12-31
SBAB	5,120%	10-06-29	56 000 000	56 000 000
SBAB	5,170%	11-05-27	56 000 000	56 000 000
SBAB	5,200%	12-05-25	56 000 000	56 000 000
SBAB	5,250%	13-05-27	56 000 000	56 000 000
SBAB	-	-	0	12 500 000
Summa			224 000 000	236 500 000
Kortfristig del			-56 000 000	0
Summa inteckningslån			168 000 000	236 500 000

Lån har amorterats med 12,5 miljoner under räkenskapsåret.

Not 11	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter		
Upplupen kostnad arvoden	184 700	184 700
Upplupen kostnad arb giv avgifter	58 033	58 033
Förutbetalda hyror/avgifter	2 169 193	1 358 744
Faktura Högtrycksspölning	0	647 475
Upplupen kostnad vatten	169 000	327 150
Upplupen kostnad fjärrvärme	680 000	2 080 000
Upplupen kostnad el	330 000	1 040 000
Upplupen kostnad sophantering	400 000	186 000
Upplupen kostnad kabel TV	24 600	0
Upplupna revisionsarvoden	45 000	45 000
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	4 060 526	5 927 102

Stockholm 26/4 2010



Bertil Adler



Mikael Kokkalis



Eva Löfgren



Sven Boman



Bo Stigen



Anders Engdahl

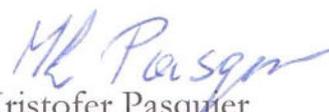


Carl Berner

Vår revisionsberättelse har lämnats den ³/5 2010



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Kristofer Pasquier
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Fältöversten

Org.nr 769600-2307

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Fältöversten för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

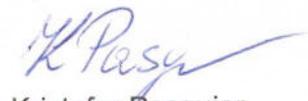
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen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

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

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

Stockholm den 3 maj 2010


Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young


Kristofer Pasquier
Förtroendevald revisor

Inflytande

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

Föreningsstämma

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

Styrelsen

På årsstämman väljs styrelsen som ansvarar för föreningens ekonomi och skötsel. Styrelsen består av ett antal ledamöter, som träffas ca en gång/månad. Vilka styrelsen består av och hur man når styrelseledamöter framgår på informationstavlan i trapphusen och på föreningens hemsida.

Årsredovisning

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

Valberedning

Valberedningens uppgift är att ta fram namn på medlemmar som är intresserade av styrelsearbete. Valberedning väljs på årsstämman. Är du intresserad av att arbeta i styrelsen? Kontakta i så fall valberedningen - vilka de är framgår av föreningens hemsida under rubriken Styrelse.



Liten ordlista

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

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

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har en livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

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

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

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

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

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

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

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga andra bostadsrättsföreningar. Nyckeltal vad avser fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen år för år.

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

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

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

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

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

Yttre underhållsfonden, är reserveringar för kommande underhåll inom föreningen.

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

Fullmakt

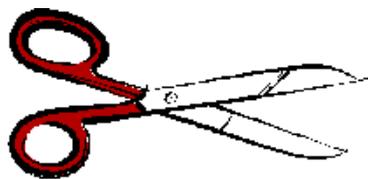
På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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

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

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

Med närstående avses här föräldrar, syskon och barn.



Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda _____

Lägenhet nr _____

Namnsteckning _____



Årsredovisningen är upprättad av T&T Förvaltnings AB



www.brf-faltoversten.se