

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2011



BRF FÄLTÖVERSTEN

Org. nr. 769600-2307

Styrelsen för Brf Fältöversten kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Måndagen den 4 juni 2012 kl. 18:00 (Registrering från kl. 17:00)

Lokal: Aulan i Östra Reals Gymnasium

Adress: Karlavägen 79 (över skolgården)

(Handikappvänlig entré med hiss finns på Östermalmsgatan 88)

Förtäring: Föreningen bjuder på traditionsenlig förtäring från kl. 17:00

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Godkännande av dagordningen
- § 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare samt två ytterligare 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 och övriga anmälda ärenden
- § 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande finns det möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!

Innehållsförteckning	Sida
- Kallelse med förslag till dagordning	2
- Innehållsförteckning	3
- Förvaltningsberättelse	4 - 12
- Resultaträkning	13
- Balansräkning	14 - 15
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	15
- Kassaflödesanalys	16
- Tilläggsupplysningar	17 - 18
- Upplysningar enskilda poster (noter)	18 - 24
- Underskrifter	24
- Revisionsberättelse	25
- Årsredovisningen i bilder	26 - 29
- Ordlista	30
- Egna anteckningar	31
- Fullmakt för ombud	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Inledning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fältöversten får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1/1 2011 - 31/12 2011.

Brf Fältöversten 769600-2307 är en äkta bostadsrättsförening.

Historik

Bostadsrättsföreningen Fältöversten bildades den 14 april 1994 i syfte att förvärva fastigheten Fältöversten 7 för ombildning till bostadsrätter. Den 7 mars 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 april 2008 tillträdde fastigheten den 21 maj 2008.

Föreningsinformation

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

Servitut

Fastigheten belastas av servitut. Servituten avser att reglera gemensamma installationer mellan Fältöversten 7 och 8. Servitutet innehåller rätt för Fältöversten 8 att nyttja yta i Fältöversten 7 för tvättstuga, elmätare, elcentral, nyttja och underhålla spill- och dagvattenledningar, nyttja undercentral med ledningar för värmeförsörjning av bostäder, nyttja och underhålla hissar. Servitutet innehåller också rätt för Fältöversten 8 att nyttja tillträde till garaget genom användandet av hissar och befintliga trapphus samt att fastigheterna Fältöversten 7 och 8 ömsesidigt äger rätt till erforderligt tillträde för utnyttjandet av avtalsrätterna.

Vidare finns servitut för fastigheten Fältöversten 8 avseende sopförvaring och soptransporter över Fältöversten 7. Fältöversten 7 har rätt att nyttja plats för ledningar och antenner i och på fastigheten Fältöversten 8.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2011

Ordinarie:

Bertil Adler	Ordförande
Mikael Kokkalis	Vice ordförande, kassör
Sven Boman	Ledamot
Bo Stigen	Ledamot
Anders Engdahl	Ledamot
Ulrika Eriksson	Ledamot
Charlotta Melin	Ledamot

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2011

Ordinarie:

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

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Bertil Adler, Sven Boman och Ulrika Eriksson.

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 lekmannarevisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Bo Löfgren, Karin Ahston, Carl Berner och Ulla Lennman.

Arvoden till förtroendevalda

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

Föreningsfrågor

Årsstämman hölls den 8 juni 2011 och den 28 september 2011.

Sammanträden

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 stycken protokollförda styrelsemöten, samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten, under verksamhetsåret.

Överlåtelse

Under året har 45 (f.å 45) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Upplåtelse

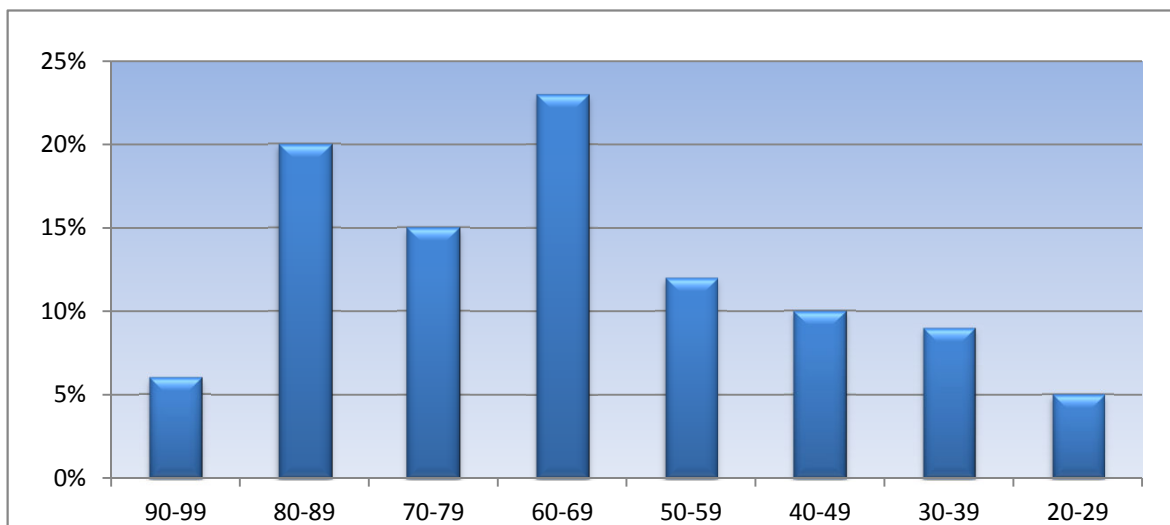
Föreningen har under 2011 upplåtit 8 (f.å 3) lägenheter, vilka har utgjorts av under året återlämnade hyreslägenheter.

Medlemmar

Antal medlemmar per den 31 december 2011, var 678 (f.å 663) st. I föreningen fanns per bokslutsdagen 470 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 60 %.



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.

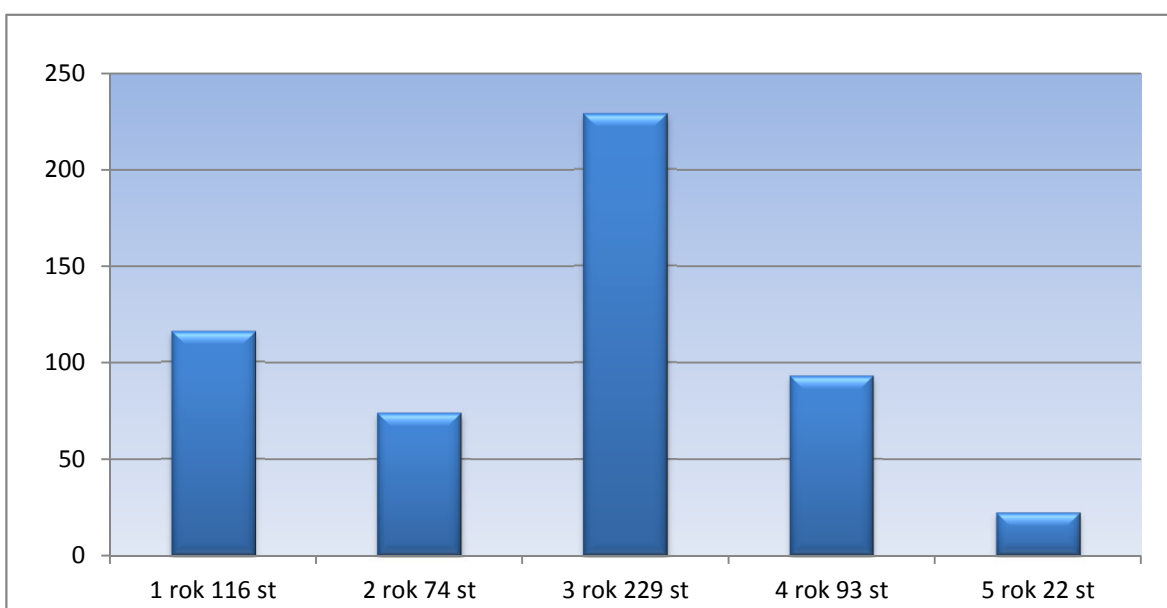
Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Fältöversten 8, Stockholms kommun.

	2011	2010
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.

Lägenhetsfördelning



På föreningens fastighet finns fem flerbostadshus med 6-7 våningar innehållande 534 lägenheter, varav 470 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 64 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 36 833 kvm.

Dessutom finns 6 stycken lokaler med total yta 1 805 kvm, varav en lokal om 266 kvm är under konvertering till 3 lägenheter. Dessa lägenheter skall, jämlikt stämmobeslut 2011, upplåtas med bostadsrätt så snart det kan ske. Lägenheterna ifråga har sålts under vintern/våren 2012.

Förvaltning

Fastighetens förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen förvaltas av T&T Förvaltnings AB. Förvaltaren svarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning, mark- och fastighetskötsel samt städning. Ansvarig förvaltare är Matz Eklund. Överlåtelser och pantsättningar handlägges av Jessica Westerlund, hyreskontrakt handlägges av Camilla Nilsson. Teknisk förvaltare (tillsammans med Matz Eklund), är Peter Thuresson.

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 momenten skadedjursförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägget för bostadsrättslägenheterna. Det bör observeras att detta är en försäkring för fastigheten och att varje lägenhetsinnehavare skall ha en egen hemförsäkring som täcker lösöre och ansvarsskada. Av de skador som förevarit under verksamhetsåret svarar över 80% från bostadsrättshavarens eget ansvar. Detta påverkar föreningens premie för fastighetsförsäkringen negativt.

Från och med 2013 kommer bostadsrättstillägget ej ingå i föreningens fastighetsförsäkring varför var och en måste teckna en försäkring där det s.k bostadsrättstillägget ingår.

Information

Brf Fältöversten har flera kanaler för att tillgodose medlemmarnas 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.

Hemsida

Bostadsrättsföreningen har en egen hemsida, www.brf-faltoversten.se. Hemsidan har under våren 2012 byggts om och kompletterats med en medlemsfunktion där medlemmar kan logga in och kommunicera med varandra. På hemsidan finns allmän information om föreningen, årsredovisningar, stadgar, ekonomisk plan, föreningens informationsblad Fältposten mm.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ett avtal har slutits med SL angående installation av taggläsare i SL:s hiss på Karlaplan.

I Undercentral 1 och 3 har expansionskärnen bytts ut. En cirkulationspump i värmesystemet och alla luftklockor har bytts ut.

Sofforna på gården har renoverats samt avskiljande väggar på terrasserna och planteringslådor har tvättats och underhållsmålats. Pelare på terrassen har fräschats upp.

Sopnedkastet har byggts om för att minska risken för sopstopp.

Frånluftsfläktarna i Valhallavägen 150-152 samt Karlaplan 15-21 har bytts ut mot nya moderna som är temperatur- och tryckstyrda. (fläktarna i Valhallavägen 146-148, byttes ut 2010). Tavlan för bokning av tvättstuga har bytts ut. Den nya tavlan bokas med nyckeltaggarna och bokning kan även ske via internet eller mobiltelefon. (Iphone eller Android)

Under året har ett flertal möten avhållits med förvaltaren av den underliggande fastigheten Fältöversten 7, med anledning av löpande förvaltningsfrågor samt några oavslutade frågor rörande fastighetsdelningen, till exempel anmärkningar avseende OVK i föreningens kommersiella lokaler enligt uppgörelse. Andra frågor som föreningen driver rör möjlighet till eventuell ökad yta i tvättstugan och övertagande av förvaltningen av hiss 30 i Vv entrén samt även möjlighet till egen entré från Vv i gatunivå. Frågor rörande möjligt intresse avseende ett eventuellt framtida förvärv av delar av garaget och de lokaler Fältöversten 7 disponerar på terrassplanet står också på agendan.

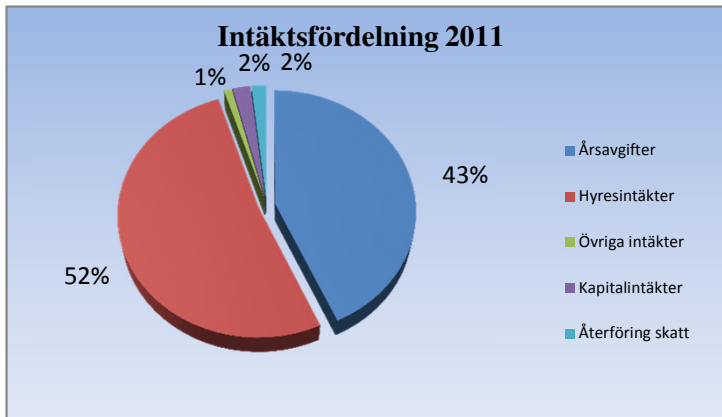
Nyckeltaggar har delats ut till samtliga lägenhetsinnehavare.

Hyresförhandlingarna för 2009, 2010 och 2011 har avslutats.

Med hjälp av Nordisk Hypoteksförmedling AB erhöles förmånliga lånevillkor för såväl föreningen som för medlemmarna.

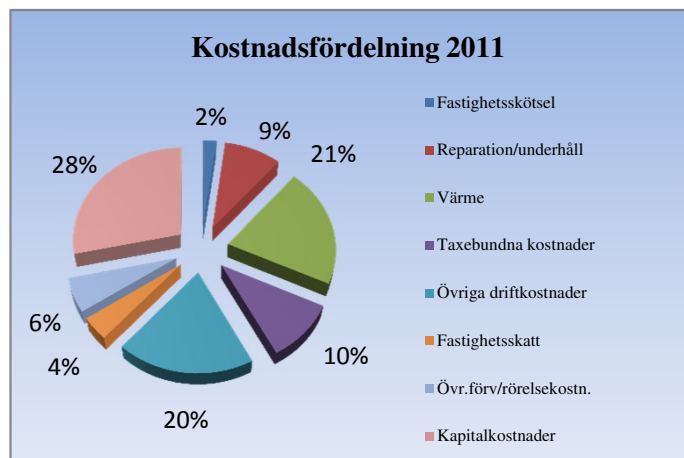
Ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	7 784
Hyresintäkter	9 330
Övriga intäkter	176
Kapitalintäkter	395
Återföring skatt	325
Summa	18 009

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	595
Reparation/underhåll	2 575
Värme	5 841
Taxebundna kostnader	2 906
Övriga driftkostnader	5 481
Fastighetsskatt	1 148
Övr.förv/rörelsekostn.	1 682
Kapitalkostnader	8 013
Summa	28 240



Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	17 289	15 537
Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, tkr	-10 556	-13 269
Balansomslutning, tkr	1 227 279	1 215 222
Soliditet, %	85,7%	85,1%
Kassalikviditet, %	401%	126%
Nettoskuld/kvm totalyta	3 795	4 263
Värme, kr/kvm totalyta	151	143
El, kr/kvm totalyta	41	53
Vatten, kr/kvm totalyta	22	20

Kommentarer till årets resultat och nyckeltal

Föreningens synliga egna kapital uppgår till drygt en miljard kronor. Soliditeten har under verksamhetsåret ökat med 0,6 procentenheter från 85,1% till 85,7%.

Föreningens resultat, exklusive avskrivningar för verksamhetsåret 2011 är ca 3 miljoner kronor bättre än föregående verksamhetsår. Resultatförbättringen kan i huvudsak tillskrivas ökade intäkter i form av årsavgifter och hyror samt lägre räntekostnader.

Under 2011 har föreningen sålt åtta tomställda lägenheter, varigenom antalet kvarvarande hyresrätter uppgick till 64 per årsskiftet. Tomställda lägenheter säljs så snart det kan ske. Årsavgiften höjdes under 2011 i två steg, dels den 1 januari och dels den 1 juli, båda gångerna med 18%. Även under 2012 kommer avgiften att höjas per 1 januari och 1 juli, med 18% per tillfälle. Avgiften kommer att höjas med ytterligare 9% per den 1 januari 2013.

Föreningen har under våren 2011 dels genom hyresnämndsutslag avseende 2009 och dels genom överenskommelse med hyresgästföreningen avseende 2010 och 2011 fått till stånd en hyreshöjning avseende kvarvarande hyreslägenheter med totalt drygt 18 % i snitt. Under hösten 2010 avtalade föreningen om höjning av hyran avseende ett par av föreningens lokaler. Antalet kommersiella lokaler per årsskiftet var fyra.

Sammantaget kommer hyres- och avgiftshöjningar samt minskade räntekostnader skapa goda förutsättningar för en förbättrad resultaträkning. Detta förhållande ihop med ytterligare lägenhetsförsäljningar borgar för ytterligare konsolidering av föreningens ekonomi.

Fastighetslånen

Under året har upphandling skett av föreningens rörliga lån och SEB lämnade den förmånligaste offerten. Under våren 2012 har 18 miljoner kronor amorterats. I maj 2012 är ett lån om 56 miljoner kronor föremål för konvertering och detta kommer med största sannolikhet att minska föreningens kostnader. Föreningen har sedan juni 2008 amorterat fastighetslånen med totalt 186,5 miljoner kronor.

Dold tillgång

Föreningen har en ej bokförd tillgång i form av 64 uthyrda hyreslägenheter. Värdet på denna tillgång synes i dagens bostadsmarknad väl överstiga föreningens totala skulder vid en eventuell försäljning.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	55 461 341
årets förlust	-13 279 930
	42 181 412
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	1 930 400
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-774 422
i ny räkning överföres	41 025 433
	42 181 412

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	17 113 679	14 165 936
Övriga rörelseintäkter	2	175 742	1 371 462
		17 289 421	15 537 398
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-594 586	-825 806
Reparationer	4	-1 800 406	-1 909 746
Underhåll	5	-774 422	-1 070 621
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-8 746 738	-8 924 706
Övriga driftkostnader	7	-5 481 423	-3 761 747
Fastighetsskatt	8	-1 147 802	-1 133 918
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-1 158 939	-1 034 655
Arvoden och löner till styrelsen	10	-522 732	-367 807
		-20 227 045	-19 029 006
		-2 937 624	-3 491 608
Rörelseresultat före avskrivningar			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 048 324	-2 710 032
		-5 985 948	-6 201 640
Rörelseresultat			
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		394 532	387 431
Räntekostnader		-8 013 339	-10 165 076
Resultat efter finansiella poster		-13 604 755	-15 979 285
Skatter	11	324 825	0
Årets resultat		-13 279 930	-15 979 285

BALANSRÄKNINGAR

Not

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	1 187 161 080	1 189 955 584
Maskiner, inventarier och installationer	13	1 882 667	1 914 390
Pågående arbeten	14	9 764 459	7 524 628
		1 198 808 206	1 199 394 602

Summa anläggningstillgångar

1 198 808 206

1 199 394 602

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		543 316	426 662
Övriga kortfristiga fordringar		403 273	407 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 005 614	2 731 391
		2 952 203	3 565 693

Kassa och bank

25 518 809

12 201 047

Summa omsättningstillgångar

28 471 012

15 766 740

SUMMA TILLGÅNGAR

1 227 279 218

1 215 161 342

BALANSRÄKNINGAR

Not

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	906 829 844	891 940 596
Upplåtelseavgifter	71 863 086	55 958 767
Reparationsfond	26 500 000	26 500 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll	4 806 820	2 876 420
	1 009 999 750	977 275 783

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	55 461 341	73 371 026
Årets resultat	-13 279 930	-15 979 285
	42 181 412	57 391 741

Summa eget kapital

1 052 181 162 **1 034 667 525**

Avsättningar

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		4 378 810	9 118 397
Skatteskulder		32 683	168 746
Övriga kortfristiga skulder		0	88 942
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		1 824 829	1 628 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	861 734	1 488 880
Summa kortfristiga skulder		7 098 056	12 493 817

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

1 227 279 218

1 215 161 342

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-13 604 755	-15 979 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		3 048 324	2 710 032
Betald skatt		-295 337	-528 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-10 851 768	-13 797 732
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		674 590	257 106
Förändring av kortfristiga skulder		-4 836 700	3 294 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 013 878	-10 246 439
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 461 926	-9 791 578
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 461 926	-9 791 578
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		0	-56 000 000
Insatser		14 889 248	5 796 204
Upplåtelseavgifter		15 904 319	6 033 812
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 793 566	-44 169 984
Årets kassaflöde		13 317 762	-64 208 000
Likvida medel vid årets början		12 201 047	76 409 047
Likvida medel vid årets slut		<u>25 518 809</u>	<u>12 201 047</u>
		13 317 762	-64 208 000

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	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	7 783 756	5 984 912
	Hysesintäkter bostäder	5 320 155	4 481 128
	Hysesintäkter lokaler	3 517 789	3 125 004
	Övriga hyresintäkter	491 979	574 892
		17 113 679	14 165 936
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Fastighetsskatt	33 040	15 493
	Övriga intäkter och ersättningar	0	4 116
	Uppvärmning	0	18 664
	Övriga fasta intäkter	1 500	238 319
	Övriga serviceavgifter	19 001	29 080
	Överlåtelse- & pantavgifter	123 677	87 470
	Fakturerade kostnader	3 550	0
	Övriga intäkter	-5 026	978 320
		175 742	1 371 462
Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Städ	75 705	191 096
	OVK kostnad	47 798	32 010
	Hissbesiktning/service	8 203	3 106
	Snöröjning/Halkbekämpning	340 819	388 919
	Förbrukningsmaterial	122 061	210 675
		594 586	825 806

Brf Fältöversten
769600-2307

Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	575 498	632 625
	Reparation hiss	515 800	331 910
	Reparation tvättstuga	66 000	50 890
	Reparation installationer	296 303	543 998
	Reparation värmeinstallationer	268 990	173 130
	Rep markanläggningar	77 815	177 193
		1 800 406	1 909 746
Not 5	Underhållskostnader	2011	2010
	Underhåll gemensammautrymmen	774 422	888 936
	Underhåll installationer	0	110 992
	Underhåll huskropp utvändigt	0	70 693
		774 422	1 070 621
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	1 568 087	2 051 092
	Fjärrvärme	5 840 605	5 533 323
	Vatten	844 728	768 669
	Sophämtning	493 318	571 622
		8 746 738	8 924 706
Not 7	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	267 714	253 592
	Fastighetsförvaltning	3 010 964	2 564 975
	Självrisker samt förenliga poster	2 043 266	832 586
	Kabel-TV/Bredband	159 479	110 594
		5 481 423	3 761 747
Not 8	Fastighetsskatt	2011	2010
	Fastighetsskatt bostäder	695 802	681 918
	Fastighetsskatt lokaler	452 000	452 000
		1 147 802	1 133 918
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
	Datakommunikation	52 956	10 486
	Indrivningskostnader	96 301	172 129
	Revisionsarvode	136 386	85 551
	Övriga kostnader	69 457	80 024
	Konsultarvoden	109 509	0
	Advokatkostnader	183 213	12 399
	Administrativa kostnader	511 117	674 066
		1 158 939	1 034 655

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2011	2010
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	136 386	85 551
	136 386	85 551

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 föräns 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	2011	2010
Lön fastighetsskötsel (utdelning Fältposten m.m.)	4 250	3 500
Arvoden till styrelsen	387 700	339 200
Arbetsgivaravgifter	130 782	25 107
	522 732	367 807

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	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	537 609 291	537 609 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 609 291	537 609 291
Akkumulerade avskrivningar		
Avskrivning:		
Byggnad	-7 018 764	-4 330 764
Årets avskrivningar	-2 688 046	-2 688 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 706 810	-7 018 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 287 057	0
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	2 287 057	0
Årets anskaffningsvärde	39 737	2 287 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 326 794	2 287 057
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-146 195	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 195	0

Brf Fältöversten
769600-2307

Mark		
Ingående markvärde	657 078 000	657 078 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	657 078 000	657 078 000
Utgående planenligt restvärde	1 187 161 080	1 189 955 584
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
Not 13 Maskiner, inventarier och installationer	2011	2010
Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	416 886	416 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	416 886	416 886
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-44 068	-44 068
Årets avskrivningar enligt plan	-41 689	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-85 757	-44 068
Ingående anskaffningsvärde	1 541 572	0
Årets anskaffningsvärde	182 359	1 541 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 723 931	1 541 572
Årets avskrivningar enligt plan	-172 393	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-172 393	0
Utgående planenligt restvärde	1 882 667	1 914 390

Not 14 Pågående arbeten	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	7 524 629	2 192 200
Överfört till förbättringsarbeten	0	-1 169 209
Årets anskaffningsvärde	2 239 830	6 501 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 764 459	7 524 629
Pågående arbete		
Förbättringsarbete	6 410 930	6 410 930
Sopanläggning	1 113 698	1 113 698
Årets anskaffning		
Förbättringsarbete	2 031 405	0
Sopanläggning	183 627	0
Nya lägenheter	24 798	0
Totalt	9 764 458	7 524 628
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Kabel-TV/Datakommunikation	33 301	31 508
Försäkring	305 409	267 714
Förvaltningsarvode	60 590	0
Arvode ekonomisk förvaltning	81 077	528 289
Arvode teknisk förvaltning	132 908	0
Arvode fastighetsskötsel	113 509	0
Städning	160 046	0
Trädgårdsskötsel	67 553	0
Förutbetalad ränta	487 667	728 933
Periodiserade pantsättningsavgifter	0	34 807
Förutbetalt elkostnad	154 320	648 817
Upplupet övrigt	17 153	37 323
Hisskötsel	20 256	20 000
Upplupna ränteintäkter	9 443	0
Förutbetalt kostnader för hyresförhandling	289 000	434 000
Upplupen försäkringsersättning	73 382	0
	2 005 614	2 731 391

Not 16 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	891 940 596	14 889 248	906 829 844
Upplåtelseavgifter	55 958 767	15 904 319	71 863 086
Reparationsfond	26 500 000	0	26 500 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	2 876 420	1 930 400 *	4 806 820
	977 275 783		1 009 999 750
Balanserat resultat	73 371 026	-17 909 685	55 461 341
Resultat föregående år	-15 979 285	15 979 285	0
Årets resultat	0	-13 279 930	-13 279 930
	57 391 742		42 181 412
	1 034 667 525		1 052 181 162
		1 930 400	
		1 930 400	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 17 Skulder till kreditinstitut

			2011	2010
Bank	Räntesats	Omsättning		
SEB	2,900%	rörligt	56 000 000	0
SBAB	5,200%	2012-05-25	56 000 000	56 000 000
SBAB	5,250%	2013-05-27	56 000 000	56 000 000
SBAB	5,170%	2012-05-27	0	56 000 000
			168 000 000	168 000 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Räntekostnader	49 622	0
Styrelsearvode	45 000	166 500
Löner	200 000	0
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	47 500	0
Hisservice	5 245	0
El	0	36 000
Fjärrvärme	490 813	1 034 547
Vatten	39 911	77 000
Sophämtning	20 690	97 000
Revisionsarvode	0	45 000
Björn Persson Plåtslageri/Självrisk	5 762	0
Byggteamet Södertörn/Självrisk	-43 396	32 833
	861 147	1 488 880

Stockholm den 10 / 5 2012



Bertil Adler
Ordförande



Mikael Kokkalis
Vice ordförande, kassör



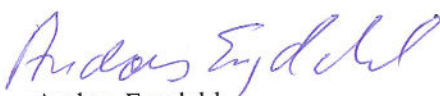
Sven Boman
Ledamot



Bo Stigen
Ledamot



Per Aspengren
Ledamot

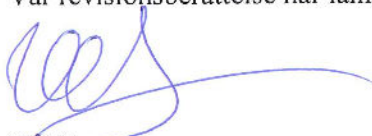


Anders Engdahl
Ledamot



Ulrika Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2012



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young



Kristoffer Pasquier
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Fältöversten för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fältöversten för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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


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


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

Uttalanden

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

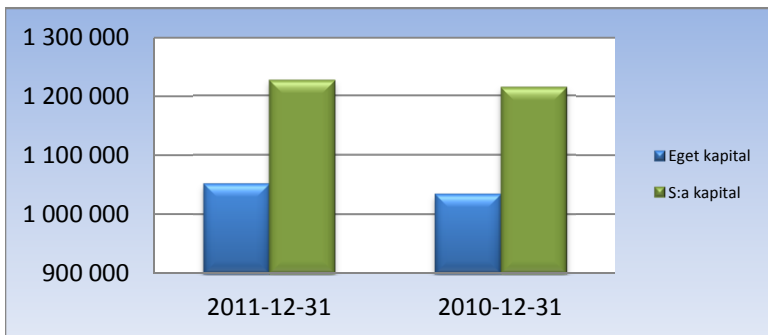
Stockholm den 11 maj 2012


Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Kristofer Pasquier
Förtroendevald revisor

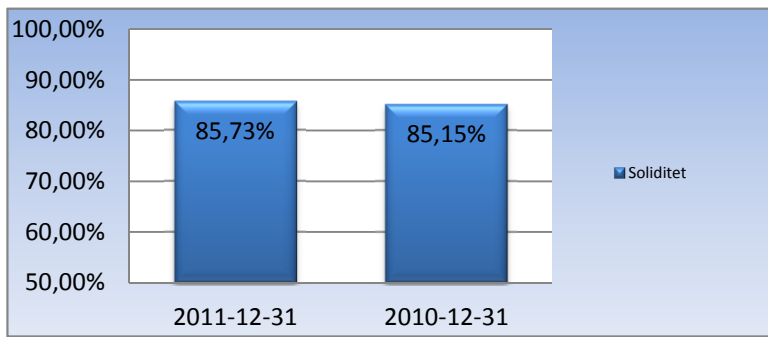
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

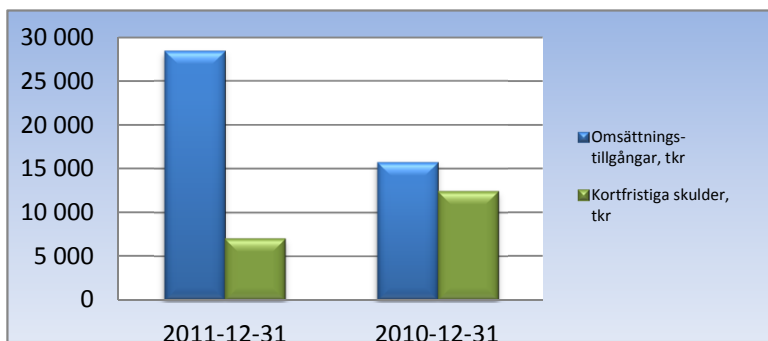


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

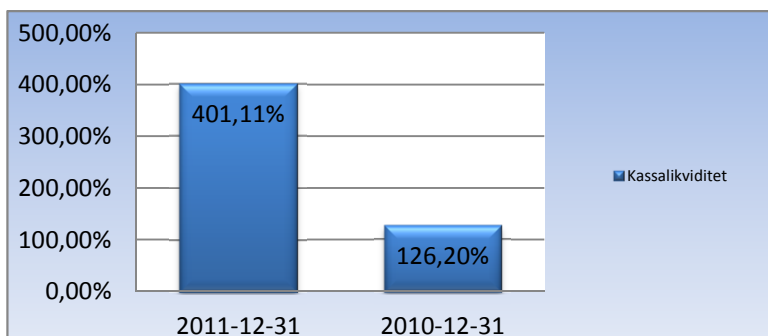


Kassalikviditet



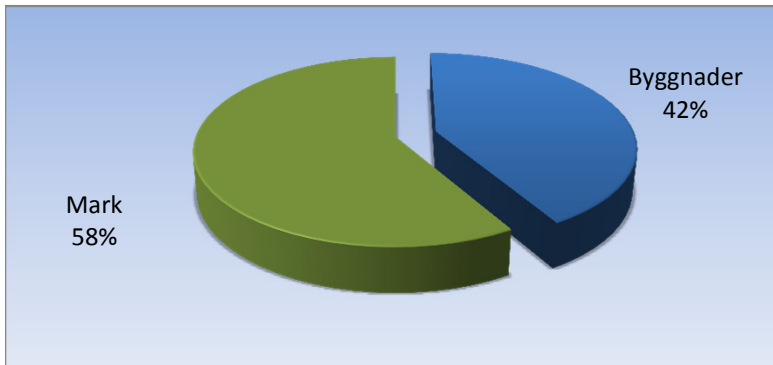
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

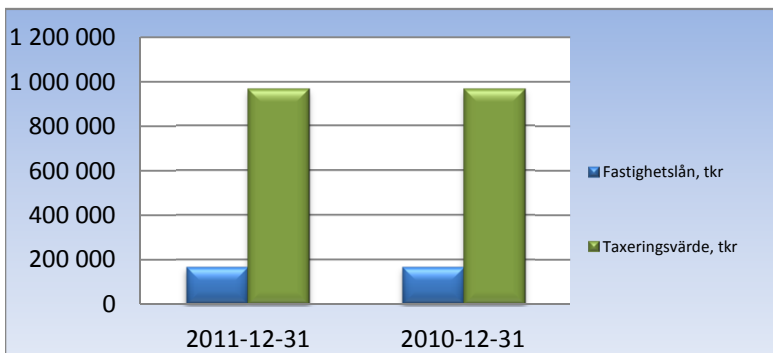
Taxeringsvärde



Kommentar

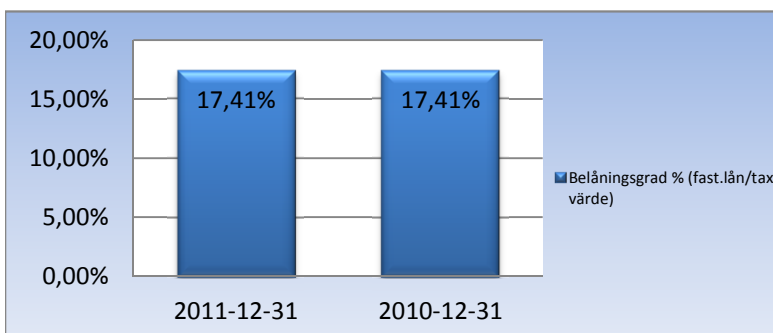
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

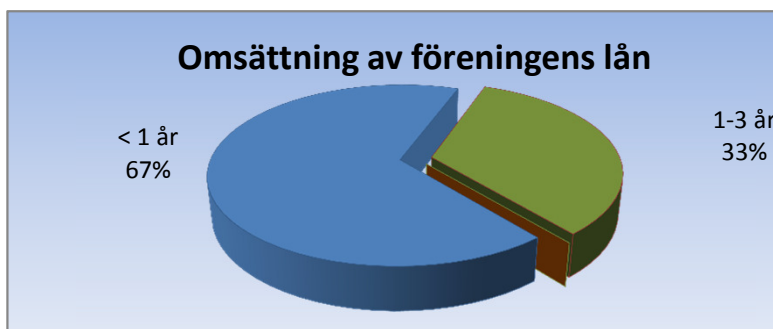


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

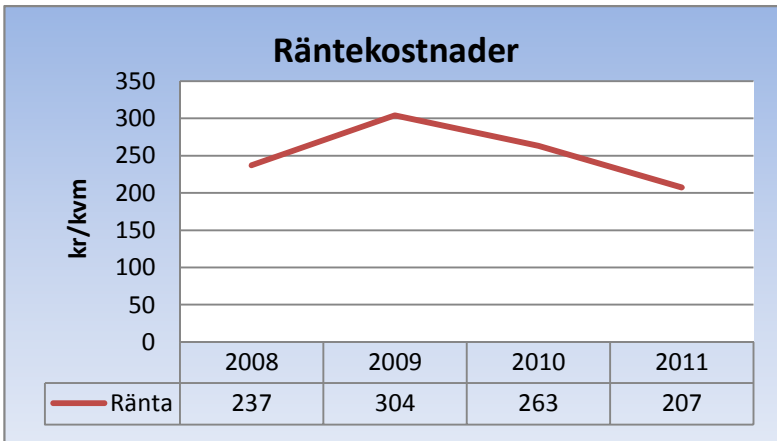


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2011-12-31.

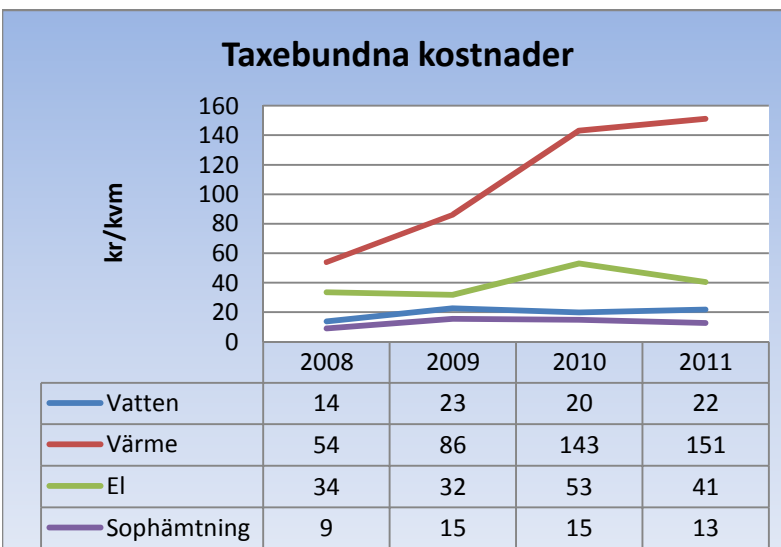
Årsredovisningen i bilder

Kostnadsutveckling



Kommentar

Under 2010 amorterades 56 miljoner kr.



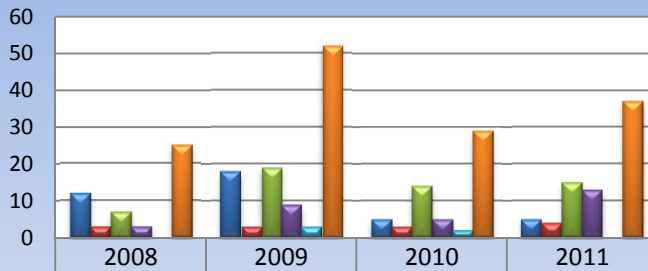
Kommentar

Under 2008 till våren 2010 levererade Fältöversten 7 värme enligt avtal beräknad efter schablon. Från våren 2010 hade föreningen eget abonnemang.

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

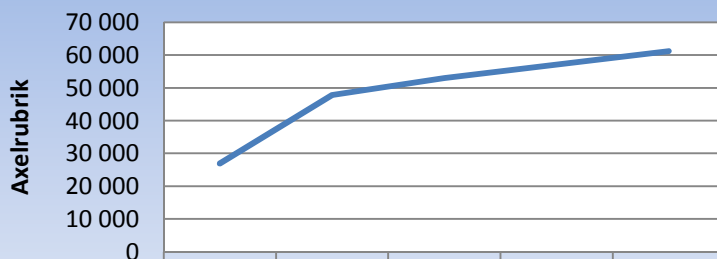


	2008	2009	2010	2011
1 rok	12	18	5	5
2 rok	3	3	3	4
3 rok	7	19	14	15
4 rok	3	9	5	13
5 rok	0	3	2	0
Summa	25	52	29	37

Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek. Plan	2008	2009	2010	2011
kr/kvm	26 900	47 828	53 012	57 124	61 232

Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här 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 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.

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 kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

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 i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

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

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

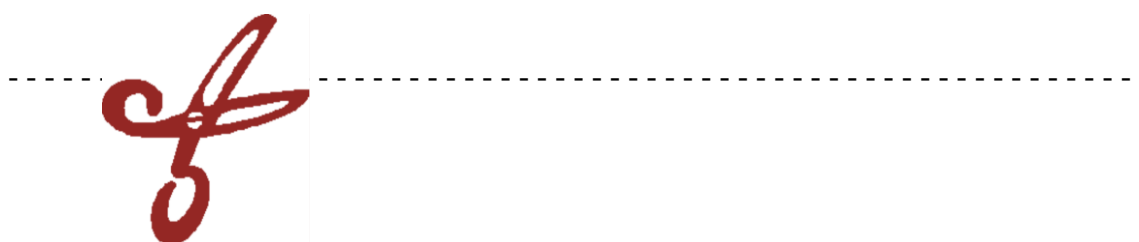
Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. 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. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF FÄLTÖVERSTEN
Org. nr. 769600-2307