

Brf Fältöversten



Årsredovisning 2007

- Kallelse till årsmöte

KALLELSE

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Fältöversten i Stockholm kallas
härmed
Till ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 12 Juni 2008 klockan 19.00
(Insläpp till Aulan från 18.30)

Plats: Östra Reals skola, Aulan. Ingång från Karlavägen 79 över skolgården
eller från Östermalmsgatan 88 handikappvänligt med hiss.

Dagordning

1. Stämmans 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, beskrivning nedan
 - a Beslut om arvoden åt styrelsen för verksamhetsåret 2007
 - b Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för verksamhetsåret 2008
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (Ingen fråga har inkommit från medlem)
 - a Beslut om revidering av föreningens stadgar (Bilaga)
 - b Beslut om styrelsens förslag till verksamhetsplan. (Bilaga)
18. Stämmans avslutande

Efter den formella stämman svarar styrelse och förvaltare på frågor.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄLTÖVERSTEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2007

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades under 1994 i syfte att förvärva fastigheten Fältöversten 7 för ombildning till bostadsrätter.

På terrassplanet i Fältöversten finns 534 hyreslägenheter samt ett tiotal lokaler (bibliotek, folktandvård, daghem mm). I garageplanet finns tvättstuga och garage. Föreningslokaler finns i gatuplanet.

Medlemmar

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen vid årets slut är 470.

Föreningen har inte haft någon medlemsavgift. Föreningens ekonomi har fått stöd genom frivilliga insatser vilket varit tillräckligt för att klara nödvändig administration.

Förvaltning

Centrumkompaniet ägde fastigheten Fältöversten 7 fram till i maj 2007 då Boulton köpte aktiemajoriteten i bolaget. Under året har Familjebostäder skött förvaltningen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen utgörs av:

Bertil Adler	Ordförande
Staffan Starberg	vice Ordförande
Ulla Lennman	Kassör
Eva Löfgren	Sekreterare
Sven Boman	Medlemsansvarig
Bo Stigen	vice Medlemsansvarig
Jan Staf	Ledamot
Herman Grafström	Suppleant
Kent Svärd	Suppleant

Styrelsen har haft 16 protokollförda möten under året.

Revisor

Revisor under året har varit Kristofer Pasquier.

Valberedning

Valberedningen består av Charlotte Stuart och Mikael Kokkalis.

SS
RAE

Väsentliga händelser under året

Styrelsen valde i början av året HSB Stockholm som konsult med ansvar att hjälpa föreningen att genomföra ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Konsultarvode till HSB Stockholm utgår endast om föreningen genomför ombildning.

Föreningen har förhandlat med Boulthees svenska konsult Catella angående köp av fastighetens 534 lägenheter samt ett antal lokaler. 3D-delning av fastigheten har också diskuterats. Vid årets slut finns ett konkret bud från Boulthee som styrelsen bedömer ligger inom ramen för en slutlig överenskommelse.

Föreningens stadgar har uppdaterats och godkänts vid två föreningsstämmor. Först under ordinarie årsstämma 19 februari och därefter på den extrastämma som genomfördes 5 mars.

En besiktning av 22 lägenheter genomfördes i september. Under samma månad genomfördes även en yttre besiktning av fastigheten. Inga allvarliga problem upptäcktes under besiktningarna. Dock kommer föreningen att budgetera ett antal miljoner kr för underhåll/upprustning av fastigheten i den ekonomiska plan som skall läggas fram till medlemmarna inför köpstämman.

Överklagande till Länsrätt av Stockholms Stads beslut att sälja Centrumkompaniet till Boulthee har gjorts med hjälp av Advokatfirma Åberg & Co. Enligt advokatfirman lämnas förmodligen föreningens överklagan utan bifall.

En stor satsning att öka antalet medlemmar gjordes kontinuerligt under året. Resultatet blev många nya medlemmar.

Föreningen kontaktade under hösten Stockholm Stads Lantmäterienhet för att diskutera 3-dimensionell fastighetsdelning med gemensamhetsanläggningar och servitut mm.

Fem informationsblad har delats ut till samtliga 534 bostadshyresgäster.

Föreningens hemsida har fått en ny adress (www.brf-faltoversten.se). Aktuell information har löpande lagts ut på hemsidan.

Föreningens ekonomi

Se balans och resultaträkning!

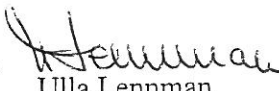
Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att årets resultat överföres i ny räkning.

Stockholm 5 maj 2008


Bertil Adler


Staffan Starberg


Ulla Lennman


Eva Löfgren


Sven Boman


Bo Stigen


Jan Staf

85
Bert EL

Brf Fältöversten

BOKSLUT / EKONOMISK BERÄTTELSE 2007

INGÅENDE BALANSRÄKNING PER 2007- 01- 01			
Tillgångar	kronor	Skulder och eget kapital	kronor
kassa	1029,00	Eget kapital	23901,04
Postgiro	24497,04	Skulder	1625,00
Summa	25526,04	Summa	25526,04

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR 2007			
Intäkter	kronor	Kostnader	kronor
Stöd från medlemmar	36100,00	Lokaler (hyrda för möten)	4240,00
		Avgifter	1750,00
		Förtäring	1661,50
		Kopiering/tryckning	800,00
		Uppvaktning	1359,00
		Hemsida	1988,00
		Årets resultat	24301,50
Summa	36100,00	Summa	36100,00

UTGÅENDE BALANSRÄKNING PER 2007-12- 31			
Tillgångar	kronor	Skulder och eget kapital	kronor
Kassa	1008,50	Eget kapital	48202,54
Postgiro	47194,04	Skulder	0,00
Summa	48202,54	Summa	48202,54

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i BRF Fältöversten Organisationsnummer 769600-2307

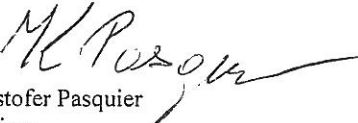
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Fältöversten för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har 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 de 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 bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens 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 bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 19 maj, 2008


Kristofer Pasquier
revisor

Bilaga

BESLUTSUNDERLAG

- 13 a Beslut om arvoden för verksamhetsåret 2007
- 13 b Beslut om arvoden för verksamhetsåret 2008
- 17 a beslut om revidering av stadgarna
- 17 b beslut om Styrelsens förslag till verksamhetsplan
- Nu gällande Stadgar Bilaga 2

Arvoden åt styrelsen

Under 2007 har styrelsen nedlagt ett omfattande och tidskrävande arbete med förhandlingar om förvärv av fastigheten och ombildning till bostadsrätt vilket motiverar beslut om arvode för 2007 i efterskott, HSB föredrar förslaget. Arvoden för 2008 enligt den ekonomiska planen.

Förslag till stadgeändring.

För att få kostnadstäckning för pantsättningar och överlåtelser föreslår styrelsen att det gulmarkerade stycket stryks bort.

”§ 4. INSATS OCH AVGIFTER M M

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp, enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader”

Styrelsen föreslår att garage stryks bort från §5 då garaget inte ingår i bostadsrättsföreningen. Garage omnäms i första och sista stycket.

”§ 5. BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment, som ingår i upplåtelsen.”

”Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskoment skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.”

Styrelsen föreslår att §9 kompletteras med blåmarkerad mening nedan.

§ 9.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring om **dessa tjänar fler än en lägenhet.**

Styrelsen föreslår att sista stycket (gulmarkerat) i § 24 stryks.

§ 24.

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med, i förekommande fall, högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

Fram till den stämma som infaller närmast efter det att föreningen förvärvat fastighet behöver revisor ej vara auktoriserad eller godkänd.

Styrelsen föreslår vidare att fjärde stycket (gulmarkerat) i §33 stryks då det är inaktuellt

§ 33. OMBUD

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller annan närstående får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

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

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan ombudet vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycken anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

Styrelsen föreslår vidare att avsättningen till yttre fonden reduceras till 0,2% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsens ambition är att upprätta en underhållsplan och när den är klar kommer fondavsättning att ske enligt denna.

§ 38. FONDER

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Styrelsen föreslår vidare att §39 ändras från årsavgift till andelstal. (det gulmarkerade stycket ersätts med andelstal.

§ 39. VINST

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Ersätts med ”andelstal”

Styrelsens verksamhetsplan

Styrelsen har arbetat fram en verksamhetsplan för projekt som Styrelsen önskar genomföra.

- Förstärkt skalskydd med grindar.
- Förbättrad sophantering genomförs gemensamt med Boulabee.
- Förslag tas fram för renovering av portar, entréer, belysning, förbättring av gården.
- Förslag till fönsterbyten, nya balkonger eller inglasning av befintliga.