

# Brf Fältöversten



ÅRSREDOVISNING  
2010

# KALLELSE

## Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Fältöversten kallas härmed Till ordinarie föreningsstämma

**Tid:** Onsdagen den 8 juni klockan 19:00. Registrering från klockan 17:30.  
**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 stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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. Förslag från Styrelsen
  - 17.1 Beslut att bygga om lokalerna i Karlaplan 19 A-B till bostäder
  - 17.2 Beslut att bygga kungsbalkonger på taken för indragna våningar
  - 17.3 Beslut angående installation av övervakningskameror i soprummen
  - 17.4 Presentation av styrelsens förslag till förbättringar
18. Inkomna motioner och övriga anmälda ärenden
  - 18.1 Motion angående privat utsmyckning i portuppgångar
  - 18.2 Motion angående stadgeändring att ändra inlämningstid för motioner
  - 18.3 Motion angående stadgeändring för att begränsa mandattid för styrelsemedlemmar och införa karenstid för återval.
  - 18.4 Fråga angående direktförsäljning av lägenhet
  - 18.5 Fråga angående köp av säkerhetsdörrar
19. Mötets avslutande

Välkomna

Styrelsen

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Inledning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fältöversten får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1/1 2010 - 31/12 2010. Brf Fältöversten 769600-2307 är en äkta bostadsrättsförening.

## Sammanfattning 2010

Resultatet för verksamhetsåret är i linje med upprättad ekonomisk plan. Föreningens soliditet är mycket god. Föreningens kassalikviditet är tillfredsställande. Föreningen har under verksamhetsåret amorterat fastighetslånen med 56 Mkr.

Totalyta, kvm	39 638
Bostadsrättslägenheter, antal	462
Bostadsrättslägenheter, kvm	32 216
Avgifter 2010 per kvm	181 kr
Hysesrättslägenheter, antal	72
Hysesrättslägenheter, kvm	4 617
Lokaler, kvm	1 805
Lån	168 Mkr
Lån per kvm totalyta	4 238 kr
Nettoskuld per kvm totalyta	4 167 kr
Resultat exkl. avskrivningar	-13,3 Mkr
Eget kapital	1 034 Mkr
Balansomslutning	1 215 Mkr
Kassa	12,2 Mkr
Kassalikviditet	123%
Soliditet	85,10%

## 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 27/5 2010 haft följande sammansättning.

### Ordinarie ledamöter

Bertil Adler, ordförande  
Mikael Kokkalis, v.ordförande/kassör  
Sven Boman  
Bo Stigen  
Anders Engdahl  
Ulrika Eriksson  
Charlotta Melin

### Suppleanter

Inga

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Bo Stigen, Mikael Kokkalis, Anders Engdahl samt Charlotta Melin.

## 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 Viljar Päss, Bengt Ström, Eva Löfgren och Ulla Lennman med Viljar Päss som sammankallande.

## Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 23 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

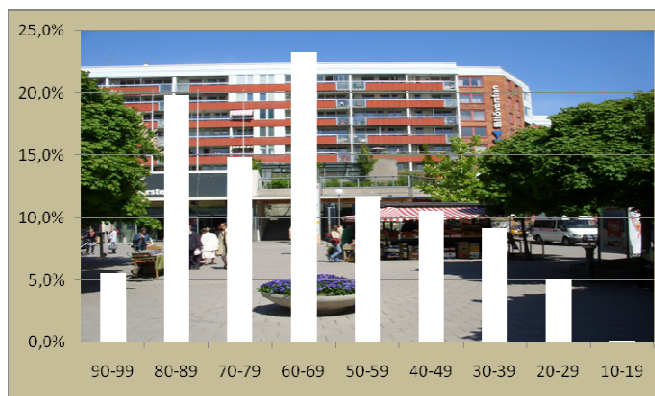
Under året har 45 bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

## Upplåtelse

Föreningen har under 2010 upplåtit 3 lägenheter, vilka 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 58%.



## 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.

## Årsavgifterna

I enlighet med den ekonomiska planen höjdes årsavgifterna med 18 % från den 1/1 2010. Årsavgiften per kvadratmeter uppgick efter höjningen till ca 180 kronor.



## 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. Överlåtelse och pantsättningar handläggs av Jessica Westerlund, hyreskontrakt av Camilla Nilsson. Teknisk förvaltare (tillsammans med Matz Eklund), är Peter Thuresson. Vattenskador har skötts av Bert Mellberg och Leif Rundgren.



Andreas Elofsson, fastighetsskötare

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet (2010) var 965,2 Mkr, varav byggnadsvärdet utgjorde 402,0 Mkr och mark 563,2 Mkr.

## Information

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

Basinformation ligger på föreningens hemsida [www.brf-faltoversten.se](http://www.brf-faltoversten.se). Där finns även information till mäklare, banker och lägenhetspekulanter. 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.

## Underhåll och väsentliga händelser

Verksamhetsåret har präglats av tre entreprenader; ombyggnad av soprummet, nya rulltrappor mot Karlaplan samt ökat skalskydd.

Styrelsen har träffat ett avtal med EFM om ett utrymme i garaget där ett grovsoprum för de boende har inrättats. Sopkomprimatorer för hushållssopor och tidningar har införskaffats.

Källsorteringsrummet på gården har totalrenoverats. Inkastet för hushållssopor har flyttats ut på gården och tidningsnedkastet finns i soprummet. Soprummet har även försetts med kärl för källsortering.

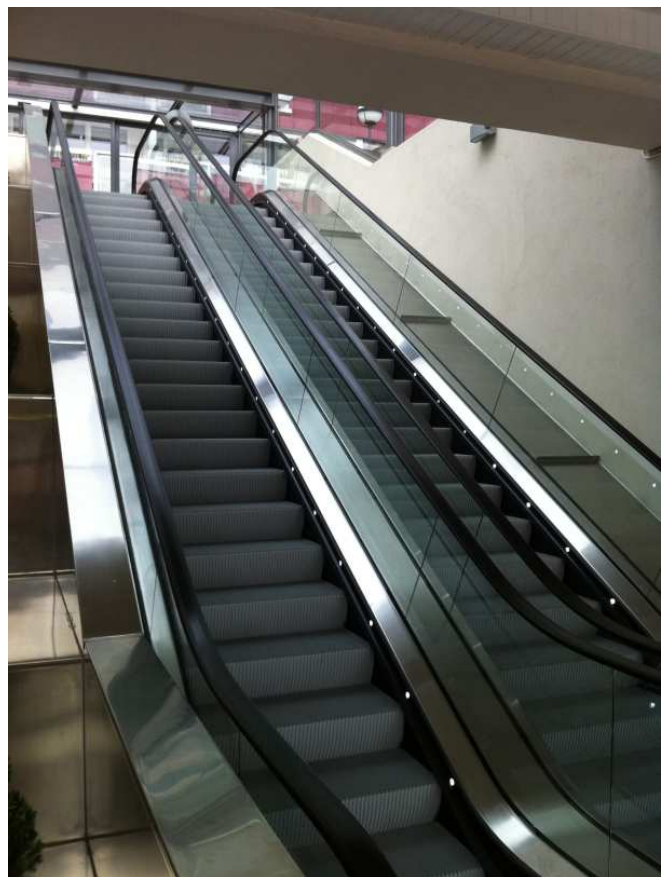


*Huvudentré från Karlaplan*

Ett yttre skalskydd har skapats genom att förse föreningens fyra entréer, Karlaplan, Valhallavägen, Erik Dahlbergsallé och Värtavägen med dörrpartier. Entréerna Karlaplan och Valhallavägen är våra huvudentréer och dessa har försetts med porttelefonsystem för besökare, samt taggläsare.

Entréerna Erik Dahlbergsallé och Värtavägen som är avsedda i första hand för våra egna boende har försetts med taggläsare. De hissar som förbinder garage och gatuplan med terrassplan har kompletterats med taggläsare.

De två gamla rulltrapporna mot Karlaplan som inte gick igenom säkerhetsbesiktningen 2009 har bytts ut mot två nya moderna energisnåla rulltrappor.



*De nya rulltrapporna i trapphus Karlaplan*

Folktandvården som inte är hyresgäst hos bostadsrättsföreningen har fått en egen entré i trapphuset Valhallavägen 148A intill rulltrapporna. Biblioteket som inte heller är hyresgäst hos föreningen har kvar sin entré i samma trapphus. Besökare till Folktandvården och Biblioteket är hänvisade till ovan nämnda entré. Föreningens

lokalhyresgäster, Medborgarkontoret och sjukgymnastiken har fått egna porttelefoner. Garaget ägs av Boultee och de har ett eget taggsystem för garagehyresgäster. Flytthissen betjänar båda fastigheterna och har således båda fastigheternas taggsystem.

För närvarande finns det en lucka i det yttre skalskyddet, vilket utgörs av SL:s hiss på Karlaplan. Efter ett intensivt arbete har SL accepterat att föreningen får komplettera hissen med porttelefon. Ett avtal som reglerar detta och nyttjandet av hissen har upprättats och så snart det är signerat kan arbetet genomföras.



Föreningens tre undercentraler förser byggnaderna med värme och tappvarmvatten. Värmesystemen har försetts med reningsanläggning som skiljer av slam och ger ett korrosionsskydd samt optimerar energiöverföringen.

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 de delade systemen har skett under våren 2010.

Föreningen har låtit en oberoende konsult granska arbetet och besiktningsprotokollen. Vid granskningen uppmärksammades några brister som kostnadsfritt för föreningen kommer att åtgärdas. Delningsprocessen medförde att brister i föreningens system har upptäckts. Dessa har till viss del åtgärdats och andra är föremål för ett särskilt energisparprogram. En arbetsgrupp arbetar vidare med frågan.

De tidigare omålade balkongtaken och balkongsidorna har målats för samtliga lägenheter. Samtidigt har de matta balkongplåtarna polerats. Trädörrar till trapphus, förråd och före detta soprum har målats.



Under året har Telia kostnadsfritt installerat ett fiberoptiskt nät i fastigheten.

I enlighet med beslut på årsstämman 2010 har förutsättningarna för att disponera marken utanför bostadslägenheter på terrassplanet i gavellägen utretts. Utredningen ger vid handen att det inte finns något som strider mot att marken upplåts till berörda lägenhetsinnehavare. En avtalsmall har därför upprättats.

En gårdsfest genomfördes den 28/5 2010 vilken var mycket välbesökt.



## Kabel-TV

Föreningen äger två bredbands/kabel-tv nät i fastigheten, Telia och ComHem. Föreningen är genom avtal knutna till ComHem respektive Telias utbud.



Boulebanan utanför Valhallavägen 146.

## Hemsida

BRF FÄLTÖVERSTEN

Uppdaterad: 2011-05-05 20:46

Sök på webbplatsen

Du är här: Förstasidan

Förstasidan  
Aktuellt  
Om fastigheten  
Dokument  
Fältposten  
Historia  
Mäklarinfo  
Styrelsen  
Stämma  
Årsredovisning  
Frågor och svar  
Felanmälan  
Kontakta föreningen  
Länkar  
För styrelsen

Välkommen till Bostadsrättsföreningen Fältöverstens hemsida!

Till sidans topp

Brf Fältöversten

Bostadsrättsföreningen har en egen hemsida, [www.brf-faltoversten.se](http://www.brf-faltoversten.se). På hemsidan finns allmän

information om föreningen, årsredovisningar, stadgar, ekonomisk plan, föreningens informationsblad Fältposten mm.

## 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.



Entré från Valhallavägen.

## Kommentarer till årets resultat och nyckeltal

Föreningens synliga egna kapital uppgår till drygt en miljard kronor. Soliditeten har under verksamhetsåret ökat med 3,6 procentenheter från 81,5 % till 85,1 %.

Föreningen har under verksamhetsåret 2010 nedamorterat fastighetslånen med 56 Mkr, varigenom föreningens totala lån per 2010-12-31 uppgår till 168 Mkr. Föreningens lån per kvm totalyta har därmed minskat med 1 413 kronor och uppgår per årsskiftet till 4 238 kronor. Föreningen har sedan juni 2008 nedamorterat fastighetslånen med totalt 168,5 Mkr.

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2010 är ca 2,6 Mkr sämre än föregående verksamhetsår. Resultatförsämringen kan i huvudsak tillskrivas ogynnsamma väderförhållanden, vilket medfört kraftigt ökade värmekostnader samt ökade kostnader avseende el och snöskottning. Föreningens resultat är dock, kostnadsökningen till trots, i linje med upprättad ekonomisk plan.

Under verksamhetsåret genomförda entreprenader och amorteringar samt ökade kostnader utöver budget har sammantaget medfört att kassaflödet 2010 blev negativt. Genom att föreningen vid verksamhetsårets början hade en välfylld kassa har dock samtliga föreningens under året verkställda betalningar och amortering kunnat ske med egen likviditet.

Under 2010 har föreningen sålt tre tomställda lägenheter, varigenom antalet kvarvarande hyresrätter uppgick till 72 per årsskiftet. Under vintern 2011 har två tomställda lägenheter sålts. Under våren 2011 har ytterligare några kommande tomställningar aviserats. Tomställda lägenheter säljs så snart det kan ske.

Föreningen har beslutat att i två steg, 1/7 2011 och 1/7 2012, tidigarelägga planerade avgiftshöjningar. Avgiften höjdes 1/1 2011 med ca 33 kr per kvm och år. Första juli 2011 höjs avgiften med ytterligare ca 38 kr per kvm och år. Målbild för avgifterna är knappt 400 kronor per kvm och år per 2013. Därefter är målbilden att avgiftshöjning sker i takt med den allmänna kostnadshöjningen, dvs. motsvarande inflationen.

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 hyresrättslägenheter med totalt drygt 18 % i snitt. Under hösten 2010 avtalade föreningen om höjning av hyran avseende ett par av föreningens lokaler. Detta kommer att ge ett inkomsttillskott 2011. Antalet lokalhyresgäster uppgick per årsskiftet oförändrat till fem.

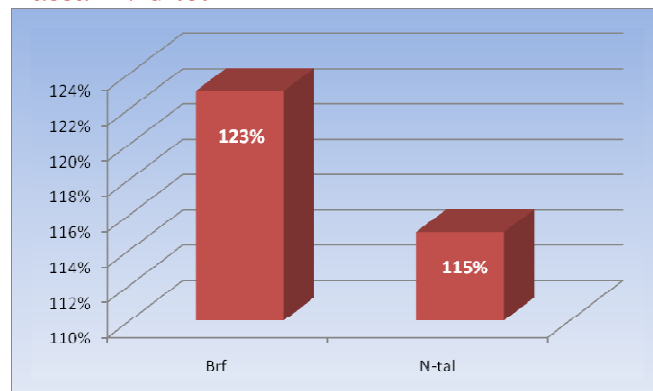
Sammantaget kommer hyres- och avgiftshöjningar samt minskade räntekostnader skapa goda förutsättningar för en förbättrad resultaträkning. Detta förhållande ihop med ytterligare lägenhetsförsäljningar borgar för ytterligare konsolidering av föreningens ekonomi. Föreningens likviditet kommer således även framgent att vara god. Balansräkningen ser mycket bra ut.

### Fastighetslånen

Samtliga fastighetslån låg per 2010-12-31 hos SBAB. I juni 2010 amorterades 56 Mkr. Total låneskuld var

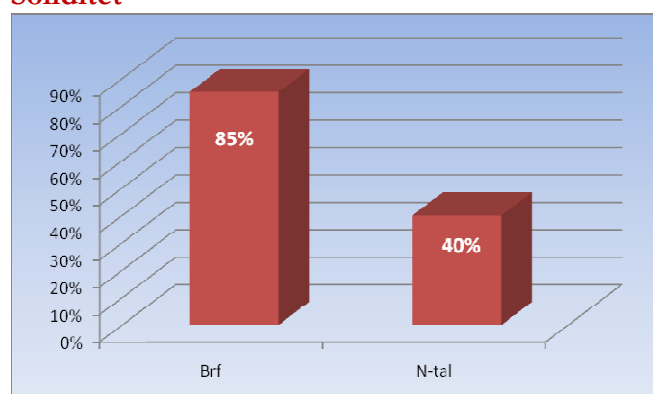
168 Mkr per sista december 2010. Under åren 2011 till 2013 förfaller 56 Mkr per år till konvertering. Fram till amorteringstillfället i juni 2010 var snitträntan 5,19 %. Andra halvåret 2010 fram till maj 2011 var snitträntan 5,21 %. Genom omläggning av ett lån i slutet av maj 2011 beräknas snitträntan sjunka.

### Kassalikviditet



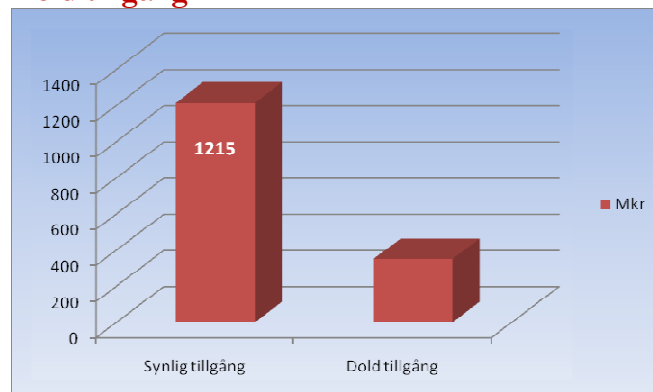
Kassalikviditeten är 123%. God kassalikviditet anses vara 115% och däröver. Föreningen har således god likviditet.

### Soliditet



Soliditeten är 85%. God soliditet för bostadsbolag anses vara 40%. Soliditeten är således mycket god.

### Dold tillgång





Föreningen har en ej bokförd tillgång i form av 72 uthyrda hyreslägenheter. Värdet på denna tillgång synes i dagens bostadsmarknad väl överstiga föreningens totala skulder vid en eventuell försäljning.

### **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Dispositionsfond	73 371 026 kr
Årets resultat	-15 979 285 kr
	<b>57 391 741 kr</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

till yttre fonden avsättes	1 930 400 kr
resterande avräknas mot dispositionsfonden	55 461 341 kr
	<b>57 391 741 kr</b>

**Brf Fältöversten**  
**Org. Nr 769600-2307**

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>15 537 398</b>	<b>14 380 988</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-2 980 366	-2 271 641
Drift		-13 512 259	-8 842 229
Förvaltningskostnader	Not 6	-1 402 463	-1 620 246
Fastighetsskatt		-1 133 918	-1 063 248
Avskrivningar	Not 3, 4, 5	-2 710 032	-2 710 082
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-21 739 038</b>	<b>-16 507 446</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 201 640</b>	<b>-2 126 458</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter o liknande poster		387 431	642 312
Räntekostnader o liknande poster		-10 165 076	-11 756 260
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-9 777 645</b>	<b>-11 113 948</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 979 285</b>	<b>-13 240 406</b>
<b>Skatt</b>		0	-168 746
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 979 285</b>	<b>-13 409 152</b>

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 3	1 189 955 584	1 190 356 527
Pågående ombyggnad	Not 4	7 524 628	2 192 200
Inventarier	Not 5	1 914 390	198 329
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 199 394 602</b>	<b>1 192 747 056</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 199 394 602</b>	<b>1 192 747 056</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses-,avgifts-och kundfordringar		426 662	124 251
Momsfordran		0	19 552
Övr kortfristiga fordringar		407 640	1 351 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	2 731 391	1 893 126
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 565 693</b>	<b>3 388 799</b>
<b>Kassa och bank</b>	Not 8	<b>12 201 047</b>	<b>76 409 047</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 766 740</b>	<b>79 797 846</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 215 161 341</b>	<b>1 272 544 902</b>

**BALANSRÄKNING** 2010-12-31    2009-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		891 940 596	886 144 392
Upplåtelseavgifter		55 958 767	49 924 955
Reparationsfond		26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll		2 876 420	1 327 620
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>977 275 783</b>	<b>963 896 967</b>

<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		0	0
Dispositionsfond		73 371 026	88 328 978
Årets resultat		-15 979 285	-13 409 152
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>57 391 741</b>	<b>74 919 826</b>

**Summa eget kapital** **1 034 667 525    1 038 816 793**

<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	168 000 000	168 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>168 000 000</b>	<b>168 000 000</b>

<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av låneskuld	Not 10	0	56 000 000
Leverantörsskulder		9 118 397	4 966 193
Skatteskulder		168 746	697 225
Övriga kortfristiga skulder		88 942	4 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	3 117 732	4 060 526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 493 817</b>	<b>65 728 109</b>

**Summa skulder** **180 493 817    233 728 109**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **1 215 161 342    1 272 544 902**

**STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån 336 500 000    336 500 000

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

Inga                      Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-6 201 640	-2 126 458
Avskrivningar	2 710 032	2 710 082
Erhållen ränteintäkt	387 431	642 312
Erlagd ränta	-10 165 076	-11 756 261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-13 269 253</b>	<b>-10 530 325</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kortfristiga fordringar	257 106	10 304 232
Förändring kortfristiga skulder	2 765 708	-970 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>-10 246 439</b>	<b>-1 196 915</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i byggnader och mark	-9 791 578	-2 362 565
Dispositionsfond	0	0
Reparationsfond	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 791 578</b>	<b>-2 362 565</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-56 000 000	-12 500 000
Upptagna lån	0	0
Inbetalda insatser	5 796 204	33 817 128
Inbetalda upplåtelseavgifter	6 033 812	28 031 728
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-44 169 984</b>	<b>49 348 856</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-64 208 000</b>	<b>45 789 376</b>
Likvida medel vid årets början	76 409 047	30 619 671
Likvida medel vid årets slut	12 201 047	76 409 047
<b>Förändring likvida medel</b>	<b>-64 208 000</b>	<b>45 789 376</b>

## **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	<b>0,5%</b>
	Inventarier	<b>10 år</b>

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.

**Brf Fältöversten**  
**Org. Nr 769600-2307**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgifter	5 984 912	4 953 372
Hyror bostäder	4 462 524	4 991 318
Hyror lokaler	3 178 208	3 178 208
Värmeavgifter	225 032	225 032
Drift och underhåll	103 828	89 388
Sophantering	4 116	18 816
Fastighetsskatt	270 659	263 408
Överlåtelseavgifter	43 950	60 475
Pantsättningsavgifter	43 520	69 370
Övriga intäkter	982 330	81 541
Medlemmarnas tillval	238 319	450 060
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>15 537 398</b>	<b>14 380 988</b>
<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	537 609 291	537 616 003
Avgår avdragsgill moms på ombildarfaktura		-6 712
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>537 609 291</b>	<b>537 609 291</b>
Ingående avskrivning	-4 330 764	-1 642 718
Årets avskrivning	-2 688 000	-2 688 046
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 018 764</b>	<b>-4 330 764</b>
<b>Förbättringsarbeten</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	2 287 057	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 287 057</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>532 877 584</b>	<b>533 278 527</b>
<b>Mark</b>		
Anskaffningsvärde	657 078 000	657 086 000
Avgår avdragsgill moms på ombildarfaktura	0	-8 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>657 078 000</b>	<b>657 078 000</b>
<b>S:a bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>1 189 955 584</b>	<b>1 190 356 527</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	402 000 000	329 200 000
Mark	563 200 000	445 200 000
	<b>965 200 000</b>	<b>774 400 000</b>
<b>Not 4 Pågående arbete</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 192 200	50 000
Årets avslutade projekt	-1 169 209	0
Årets anskaffning	6 501 638	2 142 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 524 628</b>	<b>2 192 200</b>

**Brf Fältöversten**  
**Org. Nr 769600-2307**

<b>Not 5 Inventarier</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	220 365	
Årets anskaffning	1 738 093	220 365
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 958 458</b>	<b>220 365</b>
Ingående avskrivning	-22 036	0
Årets avskrivning	-22 032	-22 036
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 068</b>	<b>-22 036</b>
<b>Utgående restvärde inventarier</b>	<b>1 914 390</b>	<b>198 329</b>
<b>S:a bokfört värde anläggningstillgångar</b>	<b>1 199 828 602</b>	<b>1 192 747 056</b>
<b>Not 6 Löner, arvoden, ersättningar och sociala avgifter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Styrelsens arvode enligt stämmobeslut	329 200	335 800
Arvode förtroendevald revisor	10 000	10 000
Ersättning för utdelning Fältposten	3 500	1 000
Sociala avgifter	25 107	95 865
<b>Summa arvoden och sociala avgifter</b>	<b>367 807</b>	<b>442 665</b>
<b>Not 7 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Förutbetalda ränteutgifter	728 933	967 867
Förutbetald fastighetsförsäkring	267 714	249 943
Förutbetalt förvaltningsarvode	528 289	522 827
Förutbetalda entrémattor	16 895	63 243
Periodiserade pantsättningsavgifter	34 807	64 087
Periodiserade överlåtelseavgifter	0	9 347
Förutbetalt kostnad hiss-service	20 000	0
Förutbetald elkostnader	648 817	0
Förutbetald kabel-TV	31 508	0
Förutbetalda kostnader för hyresförhandling	434 000	0
Förutbetald kostnader övriga	20 428	15 812
<b>Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter</b>	<b>2 731 391</b>	<b>1 893 126</b>
<b>Not 8 Kassa och bank</b>		
Kassa	0	0
Plusgiro	9 549	9 998
Checkräkningskonto	1 339 979	2 894 220
Likvidkonto	5 029 772	23 250 407
Likvidkonto	5 796 093	50 224 389
Företagskonto	25 654	30 033
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 201 047</b>	<b>76 409 047</b>



**Not 9 Eget kapital**

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Repara- tionsfond	Yttre fond	Disposi- tionsfond	Balanserad vinst-/ förlust	Årets resultat
Årets ingång	886 144 392	49 924 956	26 500 000	1 327 620	88 328 978	0	-13 409 152
Föreg års res					-13 409 153		13 409 153
Avsättning yttre fond				1 548 800	-1 548 800	0	
Inbet insatser	5 796 204						
Inbet upplåt		6 033 812					
Årets resultat							-15 979 285
<b>UB</b>	<b>891 940 596</b>	<b>55 958 768</b>	<b>26 500 000</b>	<b>2 876 420</b>	<b>73 371 025</b>	<b>0</b>	<b>-15 979 284</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

		Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2010-12-30	Lånebelopp 2009-12-31
SBAB	18945339	5,120%	10-06-29	0	56 000 000
SBAB	18945533	5,170%	11-05-27	56 000 000	56 000 000
SBAB	18945541	5,200%	12-05-25	56 000 000	56 000 000
SBAB	18955568	5,250%	13-05-27	56 000 000	56 000 000
<b>Summa</b>				<b>168 000 000</b>	<b>224 000 000</b>
Kortfristig del				0	-56 000 000
<b>Summa inteckningslån</b>				<b>168 000 000</b>	<b>168 000 000</b>

Lån har amorterats med 56,0 miljoner kronor under räkenskapsåret.

**Not 11 Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupen kostnad arvoden	166 500	184 700
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter		58 033
Faktura högtrycksspolning		0
Upplupen kostnad vatten	77 000	169 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	1 034 547	680 000
Upplupen kostnad el	36 000	330 000
Upplupen kostnad sophantering	97 000	400 000
Upplupen kostnad kabel TV		24 600
Upplupen kostnad debiterade överlåtelseavgifter	32 833	0
Upplupna revisionsarvoden	45 000	45 000
Förutbetalda hyror/avgifter	1 628 852	2 169 193
<b>Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter</b>	<b>3 117 732</b>	<b>4 060 526</b>

Stockholm den 22/5 2011



Bertil Adler



Mikael Kokkalis



Ulrika Eriksson



Sven Boman



Bo Stigen

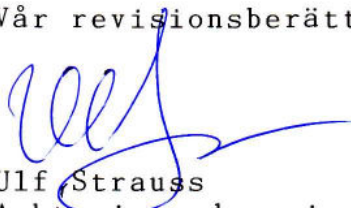


Anders Engdahl



Charlotta Melin

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 24 maj 2011



Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young



Kristofer Pasquier  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Fältöversten

Org.nr 769600-2307

---

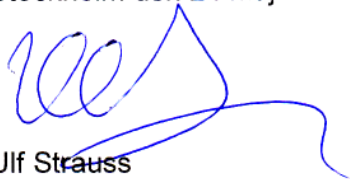
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fältöversten för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Stockholm den 24 maj 2011



Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Kristofer Pasquier  
Föreningsvald 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.



# Fullmakt

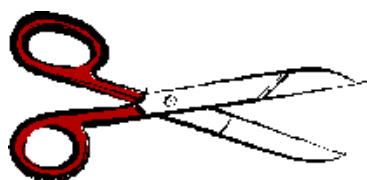
På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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 \_\_\_\_\_







[www.brf-faltoversten.se](http://www.brf-faltoversten.se)



Årsredovisningen är upprättad av T&T Förvaltnings AB