

Brf Fältöversten



Årsredovisning
för Brf Fältöversten

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Fältöversten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdagen den 3 juni klockan 18:00. 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 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
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13a. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- 13b. Beslut om arvoden för valberedning
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Förslag från styrelsen
18. Inkomna motioner och övriga anmälda ärenden
19. Mötets avslutande

Välkomna

Styrelsen

ÅRSREDOVISNING

för

BRF FÄLTÖVERSTEN

Org. nr. 769600-2307

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Inledning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fältöversten får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1/1 2013 - 31/12 2013.

Brf Fältöversten 769600-2307 är en äkta bostadsrättsförening.

Historik

Bostadsrättsföreningen Fältöversten bildades den 14/4 1994 i syfte att förvärva fastigheten Fältöversten 7 för ombildning till bostadsrätter. Den 7/3 2008 undertecknade styrelsen köpeavtalet som innebar att Brf Fältöversten förvärvade den 3-dimensionella fastigheten Fältöversten 8 som en urholkning av Fältöversten 7. Sedan köpet bekräftats av en köpstämman den 7/4 2008 tillträdde fastigheten den 21/5 2008.

Föreningsinformation

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

Faktaruta Brf Fältöversten

Totalyta	m2	39 714	2013
varav bostadsrätt	m2	34 717	2013
varav hyresrätt	m2	3 382	2013
varav lokaler	m2	1 539	2013
varav förråd	m2	76	2013
Antal bostadsrätter		484	2013
Antal hyresrätter		53	2013
Årsavgift. Bostadsrätt	kr/m2	421	snitt 2014
Lån per m2 totalyta	kr	2 820	2013
Soliditet	%	90	2013
Totalintäkt 2013	kr/m2	572	2013
Driftskostn.+räntor	kr/m2	606	2013
Totalintäkt	kr/m2	558	Prog 2014
Driftskostn.+räntor	kr/m2	579	Prog 2014

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2013

Ordinarie:

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

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2013

Ordinarie:

Roland Sjödin	Ordförande	<i>Suppleant</i>
Per Aspegren	Vice ordförande, ekonomisk ansvarig	Thomas Smitt
Sven Boman	Sekreterare	
Christer Funk	Ledamot	
Peter Nordström	Ledamot	
Helene Sköld	Ledamot	
Peter Rydås	Ledamot	

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Sven Boman, Roland Sjödin och Peter Rydås samt suppleanten Thomas Smitt.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Roland Sjödin och Per Aspegren i förening med annan ordinarie ledamot.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulla Lennman, Carina Hellström, Catharina Spångberg Ramel, Lena Bergell och Inga-Lill Carlsson med Ulla Lennman som sammankallande.

Arvoden till förtroendevalda

Arvoden till styrelsen har utgått med 8 prisbasbelopp exklusive sociala kostnader.

Arvoden till valberedningen har utgått med 10 000 kr exklusive sociala kostnader.

Arvode till lekmannarevisor har utgått med 10 000 kr exklusive sociala kostnader.

Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

Föreningsfrågor

Årsstämman hölls den 4 juni 2013.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

Överlåtelse

Under året har 49 (58 st 2012) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Upplåtelse

Föreningen har under 2013 upplåtit ("sålt") fem tomställda lägenheter. De mäklare som föreningen samarbetar med är Per Johansson från Behrer & Partners och Karin Sahlin från Skandiamäklarna. Samtliga tomställda lägenheter har upplåtits i befintligt skick.

Följande fem tomställda lägenheter upplåts under 2013:

- 1:a Karlaplan 15B, pris 2 495 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- 4:a Valhallavägen 152C, pris 5 620 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- 3:a Karlaplan 17A, pris 6 850 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- 3:a Valhallavägen 152A, pris 4 520 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- 1:a Karlaplan 19C, pris 2 700 000 kr, mäklare Behrer & Partners

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har 61 tomställda lägenheter fram till 2013-12-31 upplåtits till ett värde av nästan 210 miljoner kr.

Medlemmar

Antal medlemmar per den 31 december 2013, var 704 (686 st 2012). I föreningen fanns per bokslutsdagen 484 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.

Övrigt

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.

	2013	2012
Taxeringsvärde:	1 154 400 000	965 200 000
Varav byggnader:	447 400 000	402 000 000
Varav mark:	707 000 000	563 200 000

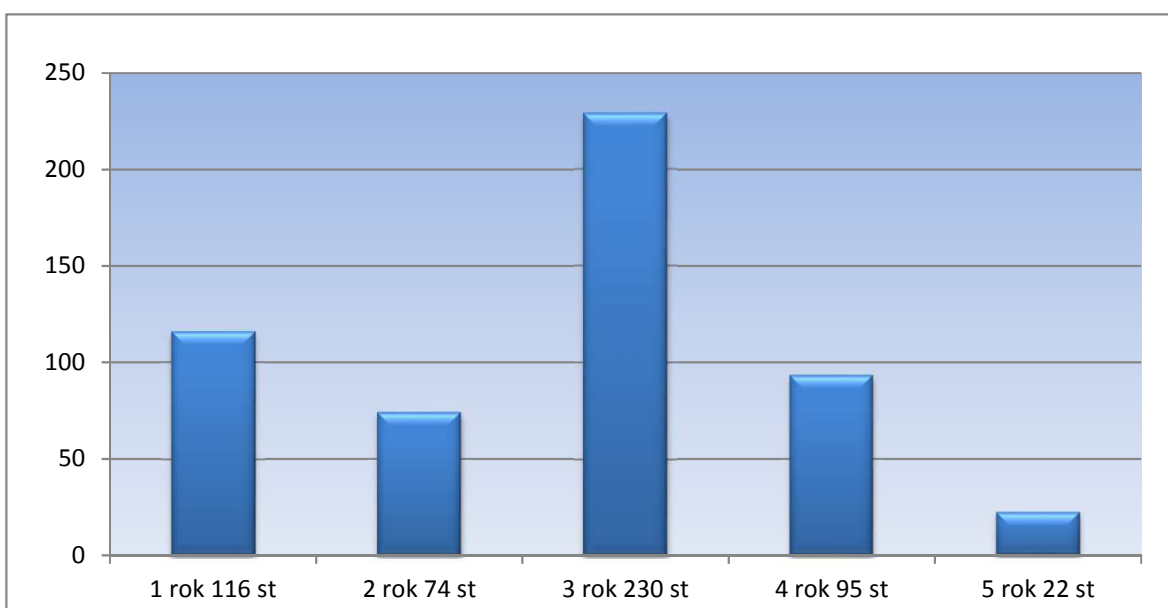
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB.

Brf Fältöversten 769600-2307

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.

Lägenhetsfördelning



På föreningens fastighet finns fem flerbostadshus med 6-7 våningar innehållande 537 lägenheter, varav 484 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 53 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 38 099 kvm. Därutöver finns 5 stycken lokaler med total yta 1 539 kvm.

Förvaltning

Fastighetens förvaltning och skötsel

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

Arbetsgrupper

Under verksamhetsåret har arbete bedrivits i Aktivitetsgruppen, Fastighetsgruppen och Gårdsgruppen.

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, och där ingår även skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen. Det så kallade bostadsrättstillägget togs bort den 1 januari 2013 och bekostas av medlemmarna själva.

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 är ett nyhetsbrev som delas ut till alla lägenhetsinnehavare.

Hemsida

Bostadsrättsföreningen Fältöversten har en modern hemsida. Här kan du som medlem kan logga in och ta del av information som enbart är avsedd för medlemmar. Ett forum finns där medlemmar kan lägga upp egna diskussionsämnen och en köp- och säljfunktion där man kan köpa, sälja eller byta saker med varandra inom föreningen. Hemsidan finns på www.brf-faltoversten.se. På hemsidan finns allmän information om föreningen, årsredovisningar, stadgar, ekonomisk plan, föreningens informationsblad Fältposten mm.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Efter förhandlingar med AMF fick föreningen som gåva statyn "Flickan med en hemlighet".
- I samarbete med Gårdsgruppen placerat ut cykelställ och ordnat med plats för ytterligare 60 cyklar.
- I samarbete med Gårdsgruppen tagit fram och satt upp nya skyltar som uppfyller aktuella myndighetskrav.
- Låtit utföra den EU-besiktning av föreningens lekplatser som föreningen lagligen var skyldiga att göra.
- Ordnat med 2 grovsophämtningar på gården för medlemmarna.
- Inventerat föreningens gemensamma ytor och iordningställt f.d. soprum och tidigare städförråd så att medlemmarna nu har möjlighet att hyra extra förråd i fastigheten.
- Inventerat och rensat föreningens barnvagnsrum från skräp.
- Anordnat 2 rum för förvaring av handikappshjälpmedel.
- Besiktigat skicket på alla föreningens hyresrätter för att få information om skick på tätskiktet i badrummen.
- Gjort en professionell energibesiktning som kommer att resultera i flera besparingsåtgärder.
- Genomfört en högtrycksspolning av avloppet.
- Servat föreningens hissar med nya drivlinor.
- Påbörjat målning och reovering av fastighetens fönster på sydsidan, avslutas sommaren 2014.
- Målat och tätat de inre balkongväggarna.
- Slutfört besiktningen av tegelfasaderna med fasadklättrarna och tagit bort lösa tegelstenar.
- Tillsammans med AMF och Aktivitetsgruppen ordnat en jubileumsfest för föreningens medlemmar i gallerians lokaler.
- Spärrat drygt 100 kodbrickor (taggar) som tillhörde personer ej boende i fastigheten.

Ny ekonomisk plan

Styrelsens övergripande mål är att öka det relativa värdet på våra lägenheter genom att genomföra investeringar och underhåll som minskar driftskostnaderna och ökar attraktiviteten att bo här, och samtidigt hålla en relativt låg avgiftsnivå och låg skuldsättning.

För att uppnå detta har vi formulerat en finansiell policy som säger att föreningen ska ha en sund och hållbar ekonomi över tiden, och detta kräver en långsiktig planering av underhåll och finansiering där följande riktlinjer gäller:

1. Intäkterna skall täcka driftskostnader inklusive räntekostnader så länge lägenhetsförsäljningar överstiger avskrivningar/planerat underhåll, annars skall intäkterna även täcka mellanskillnaden mellan lägenhetsförsäljningar och avskrivningar/planerat underhåll.
2. Om räntekostnader är dyrare om lån tas av föreningen än av dess medlemmar, skall ingen nyupplåning ske i föreningen.

Aktuell ekonomisk plan bygger på följande antaganden/ambitioner:

1. Värmekostnaderna kan reduceras med 10 % de närmaste 2 åren.
2. Kostnaden för vattenskador halveras de närmaste 2 åren.
3. Planerat underhållsbehov är ca 100 mkr de närmaste 20 åren.
4. Räntenivå för lån är 4 % från 2016.
5. 10 % av kvarvarande hyresrätter säljs årligen till ett snittpris om 55 tkr/m2.
6. Tomställda lokaler 2014 säljs 2015.

Siffrorna är uttryckta i tusen kronor i 2013 års priser.

Den ekonomiska planen revideras årligen, och eventuella större avvikelser rapporteras och analyseras av styrelsen.

Avgift per m2	392	421	432	432	432	432	432	432	432	432	445	458	472	486	501	511	521	531	542	547	553
Höjning		7,5%	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	1,0%	1,0%
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Årsavgifter	13 197	14 336	15 027	15 144	15 249	15 344	15 429	15 505	15 574	15 636	16 163	16 701	17 251	17 815	18 392	18 798	19 210	19 627	20 050	20 278	20 505
Hyror	7 502	6 722	5 653	5 310	5 001	4 721	4 469	4 242	4 036	3 851	3 684	3 533	3 397	3 274	3 163	3 063	2 972	2 891	2 817	2 751	2 691
Övrigt	2 020	1 120	870	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620
Räntenetto	-3 818	-2 747	-2 344	-1 787	-1 551	-1 212	-893	-641	-405	-211	-74	46	125	210	294	377	459	539	621	704	786
Sum Intäkt	18 901	19 431	19 207	19 287	19 318	19 473	19 625	19 726	19 826	19 896	20 393	20 900	21 393	21 919	22 468	22 858	23 261	23 677	24 108	24 353	24 602
Taxebu. kostn	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419	2 419
Värme	5 900	5 700	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400
Övrig drift	11 945	12 110	11 610	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110
Driftskostnader	20 264	20 229	19 429	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929
Planerat U-håll	3 880	6 000	6 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Driftsres inkl rto	-1 363	-798	-222	358	389	544	696	797	897	967	1 464	1 971	2 464	2 990	3 539	3 929	4 332	4 748	5 179	5 424	5 673
Avskrivningar	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581	3 581
Skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	-8 824	-10 379	-9 803	-8 223	-8 192	-8 037	-7 885	-7 784	-7 684	-7 614	-7 117	-6 610	-6 117	-5 591	-5 042	-4 652	-4 249	-3 833	-3 402	-3 157	-2 908
Sålda lägenheter	22 096	23 220	38 849	15 322	13 790	12 411	11 170	10 053	9 048	8 143	7 328	6 596	5 936	5 342	4 808	4 327	3 895	3 505	3 155	2 839	2 555
Amortering	-13 000	-18 000	-35 000	-11 000	-10 000	-8 000	-6 000	-6 000	-5 000	-3 000	-2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingående kassa	7 762	11 018	9 440	7 067	6 747	5 926	5 881	4 747	4 597	3 541	2 650	3 443	5 009	8 410	11 742	15 089	18 346	21 573	24 826	28 160	31 422
Utestående lån	112 000	94 000	59 000	48 000	38 000	30 000	22 000	16 000	10 000	5 000	2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
"Värde" hyresrätter	186 010	170 245	153 220	137 898	124 108	111 698	100 528	90 475	81 428	73 285	65 956	59 361	53 425	48 082	43 274	38 947	35 052	31 547	28 392	25 553	22 998
Kassaflöde	3 256	-1 578	-2 373	-320	-821	-45	-1 134	-151	-1 056	-890	792	1 567	3 400	3 332	3 347	3 257	3 227	3 254	3 333	3 263	3 228

Underhållsplan

Underhållsplanen revideras årligen. Som bas används en 20-årsplan upprättad 2012 av externa konsulter. Sammanfattningsvis innehöll den ett underhållsbehov om sammanlagt ca 100 Mkr, d v s i snitt ca 5 mkr per år (ca 125 kr/m² och år). Styrelsens bedömning är att denna nivå ligger i paritet med vad som är normalt underhållsbehov för en fastighet av denna storlek, ålder, kvalitet och tidigare gjort underhåll. Varje år bedöms och prioriteras efter behov och nytta i vilken turordning underhållet sker.

belopp i tkr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	24-31	Totalt
Mark					500							400	900
Fasader			5 000								5 900	2 800	13 700
Balkonger									5 650	5 650			11 300
Fönster	3 400	2 500									2 200	3 000	11 100
Yttertak		2 000											2 000
Trapphus				4 000	2 000							6 300	12 300
Hissar			1 000	1 000									2 000
Lägenheter		1 500									300		1 800
Gemensam	500			1 000							2 000	200	3 700
Installationer					2 500	5 000	5 000	5 000				19 000	36 500
Summa	3 900	6 000	6 000	6 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 650	5 650	10 400	31 700	95 300

I ovan plan ingår ej stambyte, då de konsulter som upprättade underhållsplanen bedömde att det ej behöver ske de närmaste 20 åren. För de 20 åren därefter (2032-2052) kan antas att ytterligare 100 Mkr behövs för underhåll, och då främst för stambyte, nya tak och nya fönster.

Ekonomi

Det bokföringsmässiga resultatet förbättrades med 1 Mkr till -8,8 Mkr, trots planerade underhållskostnader avseende renovering av fastighetens fönster för 3,4 Mkr. Under 2013 såldes tomställda hyresrätter för 22 Mkr, låneskulden minskade med 13 Mkr och kassan ökade med 4 Mkr.

Givet ett marknadsvärde om 55 Tkr/m² är det sammanlagda värdet på föreningens kvarvarande hyresrätter ca 186 Mkr, att jämföra med en låneskuld om 112 Mkr. Det finns även ett latent värde i de av föreningens hyreslokaler som enkelt kan konverteras till bostadslägenheter som kan beräknas till 65-85 Mkr.

Den 1/1 höjdes avgifterna med 7,5%. Vad gäller vägledning om framtida avgiftsbehov hänvisas till den nya ekonomiska planen.

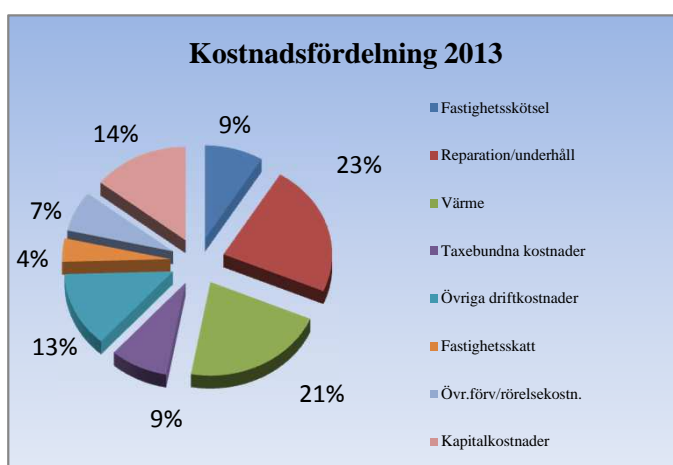
Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	13 197
Hyresintäkter	7 890
Övriga intäkter	1 632
Kapitalintäkter	162
Summa	22 881

Kostnader

	Tkr
Fastighetsskötsel	2 412
Reparation/underhåll	6 280
Värme	5 926
Taxebundna kostnader	2 393
Övriga driftkostnader	3 596
Fastighetsskatt	1 120
Övr.förv/rörelsekostn.	1 940
Kapitalkostnader	3 980
Summa	27 648



Flerårsjämförelse/nyckeltal

	Tot.yta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2024
		Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Prognos	Prognos	Ek. plan
Räntekostnad	kr/m2	246	192	151	96	72	59	-2
Värme/EI/Sop/Vat	kr/m2	225	220	209	209	204	197	197
Övrig drift	kr/m2	226	260	275	273	277	264	252
Planerat underhåll	kr/m2	0	0	0	98	151	151	126
Fast.skatt	kr/m2	29	29	30	28	28	28	28
Total kostnad	kr/m2	725	701	664	704	732	699	600
Låneskuld	kr/m2	4 230	4 230	3 148	2 820	2 367	1 486	0
Soliditet	%	85	86	89	90	92	95	99

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	30 687 390
årets förlust	-8 824 183
	<hr/>
	21 863 206
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	2 308 800
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-4 523 505
i ny räkning överföres	24 077 911
	<hr/>
	21 863 206

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	21 087 104	19 654 252
Övriga rörelseintäkter	2	1 631 671	333 250
		22 718 775	19 987 502
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-2 412 462	-1 657 843
Reparationer	4	-1 756 235	-1 673 470
Underhåll	5	-4 523 505	-1 455 627
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-8 318 949	-8 298 292
Övriga driftkostnader	7	-3 596 114	-4 085 481
Fastighetsskatt	8	-1 120 140	-1 180 376
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-1 940 361	-1 599 277
Arvoden och löner till styrelsen	10	-476 347	-431 614
		-24 144 113	-20 381 980
Rörelseresultat före avskrivningar		-1 425 338	-394 478
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 580 966	-3 478 168
Rörelseresultat		-5 006 304	-3 872 646
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		162 014	591 252
Räntekostnader		-3 979 893	-6 581 876
Resultat efter finansiella poster		-8 824 183	-9 863 270
Årets resultat		-8 824 183	-9 863 270

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	1 192 302 939	1 194 625 606
Maskiner, inventarier och installationer	12	1 699 761	1 932 687
Pågående arbeten	13	413 937	399 307
		1 194 416 637	1 196 957 600

Summa anläggningstillgångar

1 194 416 637

1 196 957 600

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		105 268	479 567
Övriga kortfristiga fordringar		184 328	1 104 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 232 088	1 226 055
		1 521 684	2 810 302

Kassa och bank

11 017 908

7 762 094

Summa omsättningstillgångar

12 539 592

10 572 396

SUMMA TILLGÅNGAR

1 206 956 229

1 207 529 996

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	932 441 394	923 513 283
Upplåtelseavgifter	101 775 231	88 607 025
Reserv framtida fastighetsunderhåll	32 937 571	32 462 798
	1 067 154 196	1 044 583 106

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	30 687 390	41 025 433
Årets resultat	-8 824 183	-9 863 270
	21 863 206	31 162 163

Summa eget kapital

1 089 017 402 **1 075 745 269**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	112 000 000	125 000 000
Summa långfristiga skulder		112 000 000	125 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 810 915	2 408 612
Övriga kortfristiga skulder		43 420	47 880
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		2 646 007	1 875 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 438 484	2 452 775
Summa kortfristiga skulder		5 938 827	6 784 727

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

1 206 956 229 **1 207 529 996**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-8 824 183	-9 863 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		3 580 966	3 478 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 243 217	-6 385 102
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 288 617	141 902
Förändring av kortfristiga skulder		-845 901	-313 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 800 501	-6 556 529
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 040 002	-1 627 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 040 002	-1 627 565
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-13 000 000	-43 000 000
Insatser		8 928 111	16 683 439
Upplåtelseavgifter		13 168 206	16 743 939
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 096 317	-9 572 622
Årets kassaflöde		3 255 814	-17 756 716
Likvida medel vid årets början		7 762 094	25 518 809
Likvida medel vid årets slut		11 017 908	7 762 093

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%
Förbättringsarbeten	15-30år
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 22 %.

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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	13 197 095	11 058 358
	Hysesintäkter bostäder	4 156 673	4 871 150
	Hysesintäkter lokaler	3 345 720	3 333 276
	Övriga hyresintäkter	387 616	391 468
		21 087 104	19 654 252
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	33 040	33 040
	Övriga fasta intäkter	1 344	500
	Övriga serviceavgifter	16 304	16 288
	Överlåtelse- & pantavgifter	161 545	219 700
	Fakturerade kostnader	4 790	3 800
	Försäkringsersättning	562 013	48 509
	Övriga intäkter	852 635	11 413
		1 631 671	333 250
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	475 082	226 833
	Städning och entremattor	561 416	553 765
	Städ, extra	348 507	133 401
	Hissbesiktning/service	288 986	70 899
	Markskötsel och snöröjning	527 328	484 908
	Förbrukningsmaterial	211 143	188 037
		2 412 462	1 657 843

Brf Fältöversten
769600-2307

Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	614 261	566 255
	Reparation hiss	483 237	492 899
	Reparation tvättstuga	34 329	14 554
	Reparation lokaler	29 119	1 275
	Reparation installationer	118 211	187 115
	Reparation värmeinstallationer	303 999	313 015
	Reparation markanläggningar	173 079	96 790
	Reparation övrigt	0	1 567
		1 756 235	1 673 470
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gemensammautrymmen	4 514 206	1 443 154
	Underhåll installationer	9 299	12 473
		4 523 505	1 455 627
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	1 115 933	1 165 975
	Fjärrvärme	5 899 938	5 925 866
	Vatten	870 524	765 289
	Sophämtning	432 554	441 162
		8 318 949	8 298 292
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	264 720	353 918
	Fastighetsförvaltning, avtal	566 634	1 324 716
	Fastighetsförvaltning, extra	109 876	75 150
	Självrisker samt förenliga poster	2 495 573	2 173 550
	Kabel-TV/Bredband	159 311	158 147
		3 596 114	4 085 481
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	646 140	728 376
	Fastighetsskatt lokaler	474 000	452 000
		1 120 140	1 180 376

Brf Fältöversten
769600-2307

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Telekommunikation	42 678	91 391
Pantsättningar/Överlåtelser	117 886	137 332
Indrivningskostnader	26 444	6 548
Konstaterade förluster	54 289	0
Revisionsarvode	128 988	101 444
Fastighetsförvaltning	591 004	186 196
Konsultarvoden	234 154	161 081
Medlemsavgift organisationer	30 046	10 008
Advokatkostnader	77 754	19 838
Hysesförhandling 2010-2012	145 000	289 000
Övriga administrativa kostnader	492 118	596 439
	1 940 361	1 599 277

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	128 988	101 444
	128 988	101 444

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 föranleds 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	2013	2012
Lön fastighetskötsel (utdelning Fältposten m.m.)	2 400	1 000
Arvoden till styrelsen	367 500	352 400
Arbetsgivaravgifter	106 447	78 214
	476 347	431 614

Brf Fältöversten
769600-2307

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde:	537 609 291	537 609 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 609 291	537 609 291
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Byggnad	-12 394 856	-9 706 810
Årets avskrivningar	-2 688 046	-2 688 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 082 902	-12 394 856
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	13 036 562	2 326 794
Årets anskaffningsvärde	1 025 373	10 709 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 061 935	13 036 562
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-703 391	-146 195
Årets avskrivningar	-659 994	-557 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 363 385	-703 391
Mark		
Ingående markvärde	657 078 000	657 078 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	657 078 000	657 078 000
Utgående planerligt restvärde	1 192 302 939	1 194 625 606
Taxeringsvärden byggnader	447 400 000	402 000 000
Taxeringsvärden mark	707 000 000	563 200 000
	1 154 400 000	965 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	1 107 000 000	920 000 000
Lokaler	47 400 000	45 200 000
	1 154 400 000	965 200 000

Brf Fältöversten
769600-2307

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	699 833	416 886
Årets anskaffning	0	282 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 833	699 833
Ackumulerade avskrivningar inventarier		
Ingående avskrivningar	-146 291	-85 758
Årets avskrivningar	-60 533	-60 533
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-206 824	-146 291
Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 723 931	1 723 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 723 931	1 723 931
Ackumulerade avskrivningar installationer		
Ingående avskrivningar	-344 786	-172 393
Årets avskrivningar	-172 393	-172 393
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-517 179	-344 786
Utgående planenligt restvärde	1 699 761	1 932 687
Not 13 Pågående arbeten	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	399 307	9 764 458
Överfört till förbättringsarbeten	0	-9 739 660
Överfört till Upplåtelseavgifter	0	-24 799
Årets anskaffning		
Grindar	1 028 028	41 325
Rulltrappor	0	930 210
Föreningenslokal	0	143 573
Omfört till förbättringsarbeten	-1 028 028	-715 800
Värmeanläggning	14 630	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 937	399 307
Pågående arbete		
Årets anskaffning		
Värmeanläggning	14 630	399 307
Totalt	14 630	399 307

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Kabel-TV/Datakommunikation	33 435	33 422
Försäkring	329 766	264 720
Förvaltningsarvode	0	50 820
Arvode ekonomisk förvaltning	152 581	101 381
Arvode teknisk förvaltning	139 906	138 554
Arvode fastighetsskötsel	119 414	114 964
Städning	211 288	147 506
Trädgårdsskötsel	71 716	65 031
Förutbetalt elkostnad	137 883	163 407
Hisskötsel	21 034	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalt kostnader för hyresförhandling	0	145 000
Övrigt	15 065	1 250
	1 232 088	1 226 055

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	923 513 283	8 928 111	932 441 394
Upplåtelseavgifter	88 607 025	13 168 206	101 775 231
Reparationsfond	26 500 000	0	26 500 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	5 962 798	474 773 *	6 437 571
	1 044 583 106		1 067 154 196
Balanserat resultat	41 025 433	-10 338 043	30 687 390
Resultat föregående år	-9 863 270	9 863 270	0
Årets resultat	0	-8 824 183	-8 824 183
	31 162 163		21 863 206
	1 075 745 269		1 089 017 402

* Avsättning enligt stämmobeslut 1 930 400
Ianspråktagande enligt stämmobeslut -1 455 627
474 773

Not 16 Skulder till kreditinstitut	2013	2012	
Bank			
SBAB	Räntesats 5,25% Omsättning 2013-05-27	0	56 000 000
SEB	2,37% 2014-06-28	0	13 000 000
SEB	2,15% 2014-06-28	56 000 000	0
SBAB	3,34% 2016-03-04	56 000 000	56 000 000
		112 000 000	125 000 000

Not 17 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Räntekostnader	364 406	839 733
Styrelsearvode	200 000	200 000
Arbetsgivaravgifter/sociala avgifter	48 821	47 564
Hisskötsel	0	12 398
Städning	0	7 692
Fjärrvärme	682 278	868 863
Vatten	36 045	46 230
Sophämtning	20 865	35 879
Snöröjning	0	68 233
Revisionsarvode	50 000	45 000
Reparationer	18 229	0
Självrisk skada	0	281 183
Övrigt	17 840	0
	1 438 484	2 452 775

Stockholm den 9 / 5 2014



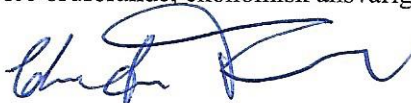
Roland Sjödin
Ordförande



Per Aspegren
Vice ordförande, ekonomisk ansvarig



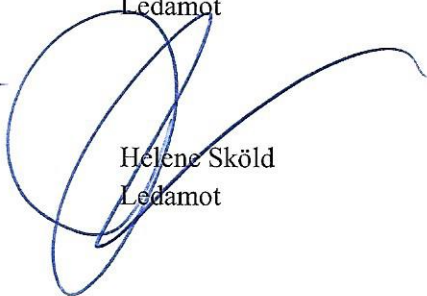
Sven Boman
Sekreterare



Christer Funk
Ledamot



Peter Nordström
Ledamot



Helene Sköld
Ledamot



Peter Rydås
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2014



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young



Kristoffer Päsquier
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fältöversten för år 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade [godkända] revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur 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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fältöversten för år 2013.

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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Stockholm den 9/5 - 2014


Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Kristofer Pasquier
Förtroendevald revisor

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.

Omsättningstillgångarna, 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

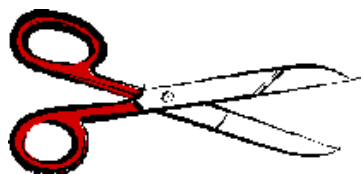
På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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 _____

Namnteckning _____

