



# *Årsredovisning 2023*

## *Brf. Fältöversten*

Org. nr. 769600 - 2307

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

# **Årsredovisning 2023**

## **Brf. Fältöversten**

Org. nr. 769600 - 2307

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning  
för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### **Innehåll:**

- Ordlista	sid 3
- Förvaltningsberättelse	sid 6
- Resultaträkning	sid 17
- Balansräkning	sid 18
- Kassaflödesanalys	sid 20
- Noter	sid 21
- Revisionsberättelse	sid 29

Alexandra Mollgren	Sekreterare
Paul Hjemdahl	Ledamot
Charlotte Stuart	Ledamot
Bertil Adler	Ledamot
Lili Svensson	Ledamot

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av ordförande eller kassör i förening med annan ordinarie ledamot.

#### Revisorer

Auktoriserad revisor fram till 7 juni 2023 har varit Annelie Richardson från RSM Stockholm AB samt Margareta Östlind som förtroendevald revisor och Edvin Tegbrant som revisorssuppleant. Auktoriserad revisor från 7 juni 2023 har varit Moore Allegretto AB med Eva Stein huvudansvarig. Föreningsvald revisor från 7 juni 2023 har varit Mustafa Celebi.

#### Valberedning

Valberedningen har fram till 7 juni 2023 utgjorts av Lars Nordin, Jan Schneider och Charlotta Nylin. Rollen som sammankallande har alternerats bland valberedningens ledamöter.

Valberedningen har från 7 juni 2023 utgjorts av Lars Nordin, Jan Schneider, Charlotta Nylin, Carina Dedemen och Birgitta Hagström.

#### Arvoden till förtroendevalda

Arvode till styrelsen har utgått med 9 prisbasbelopp exklusive sociala kostnader.

Arvode till valberedningen har fram till 7 juni 2023 utgått med 50 000 kr exklusive sociala kostnader. Arvode till valberedningen har från 7 juni 2023 utgått med 47 250 kr exklusive sociala kostnader.

Arvode till lekmannarevisor har fram till 7 juni 2023 utgått med 20 000 kr exklusive sociala kostnader. Arvode till lekmannarevisor har från 7 juni 2023 utgått med 10 500 kr exklusive sociala kostnader.

Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

#### Upplåtelse av tomställda hyreslägenheter 2023

Föreningen har under 2023 upplåtit (sålt) en tomställd hyreslägenhet med bostadsrätt för 7 400 000 kr. Den mäklaren som föreningen har samarbetat med är Karin Sahlin från Skandiamäklarna. Tomställda objekt upplåts i befintligt skick.

Följande objekt har sålts och/eller tillträtts under 2023:

3:a Valhallavägen 152A, pris 7 400 000 kr, mäklare Skandiamäklarna

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2023-12-31 upplåtits till ett värde av ca 473,9 miljoner kronor.

#### Medlemsinformation

Antal medlemmar per den 31 december 2023 var 758 st (763 st 2022). I föreningen fanns per bokslutsdagen 546 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.

Under året har 44 st (47 st 2022) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis

Styrelsen för Brf Fältöversten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Brf Fältöversten 769600-2307, som är en äkta bostadsrättsförening, bildades den 14 april 1994 i syfte att förvärva fastigheten Fältöversten 7 för ombildning till bostadsrätter. Den 7 mars 2008 undertecknade styrelsen köpeavtalet som innebar att föreningen förvärvade fastigheten Fältöversten 8 som är en 3-dimensionell urholkning av fastigheten Fältöversten 7. Sedan köpet godkänkts av en köpstämman den 7 april 2008, tillträdde fastigheten den 21 maj 2008. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

#### Faktaruta Brf Fältöversten för år 2023

Total boyta	m <sup>2</sup>	39 331
varav bostadsrätt	m <sup>2</sup>	37 925
varav hyresrätt	m <sup>2</sup>	1 407
Lokalyta	m <sup>2</sup>	124
Förrådsyta	m <sup>2</sup>	238
Totalyta	m <sup>2</sup>	39 693
Antal bostadsrätter		546
Antal hyresrätter		24
Årsavgift. Bostadsrätt	kr/m <sup>2</sup>	512
Långfristiga lån per m <sup>2</sup> total boyta	kr	0
Soliditet	%	99,50
Totalintäkt 2022	kr/m <sup>2</sup>	561
Kostnader ex avsk.+ räntor	kr/m <sup>2</sup>	608

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma, fortsättningsstämma, 7 juni 2023

<b>Ordinarie:</b>		<b>Suppleanter:</b>
Victor Edman	Ordförande	Ceri Carlill
Susanna Bervå	Kassör	Erik Tutzauer
Alexandra Mollgren	Sekreterare	
Paul Hjemdahl	Ledamot	
Charlotte Stuart	Ledamot	
Bertil Adler	Ledamot	
Lili Svensson	Ledamot	

#### Styrelse från ordinarie föreningsstämma, fortsättningsstämma, 7 juni 2023

<b>Ordinarie:</b>		<b>Suppleanter:</b>
Mats Fincke	Ordförande	Anne Lazlo
Susanna Bervå	Kassör	Erik Tutzauer



Under 2023 har föreningen genom lägenhetsförsäljningar fått 53 st (60 st 2022) nya medlemmar med en genomsnittsålder på 59 år (60 år 2022).

#### 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.

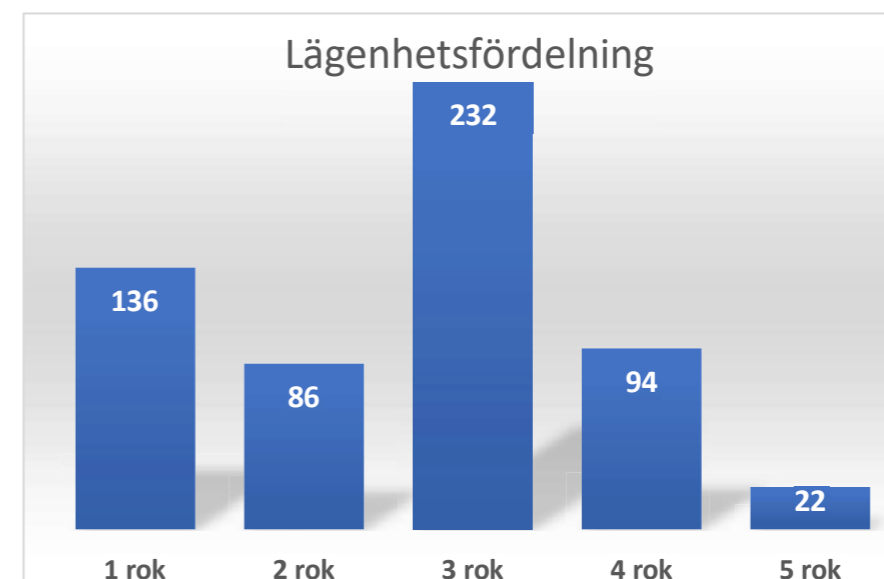
	2023	2022
Taxeringsvärde	2 220 033 000	2 220 033 000
Varav byggnad	642 233 000	642 233 000
Varav mark	1 577 800 000	1 577 800 000

#### Servitut

Föreningens fastighet har både belastande servitut och förmånsservitut. Servituten avser att reglera gemensamma installationer mellan Fältöversten 7 och 8. Servituten innehåller rätt för Fältöversten 8 att nyttja yta i Fältöversten 7 för tvättstuga, elmätare, el-central, att nyttja och underhålla spill- och dagvattenledningar, att nyttja undercentral med ledningar för värmeförsörjning av bostäder, samt att nyttja och underhålla hissar.

Servituten 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 bostadshus med 6-7 våningar innehållande sammanlagt 570 lägenheter, varav 546 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 24 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 39 331 kvm. Därutöver finns lokaler om 124 kvm och förråd om 238 kvm.

#### Fastighetens förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen har under år 2023 förvaltats av Fastum fastighetsförvaltning. Förvaltaren svarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning, mark- och fastighetsskötsel samt städning.

#### Kabel-TV

Föreningen äger två bredbands/kabel-tv nät i fastigheten, Telia och Tele2. Den 1 juli 2016 tecknade föreningen avtal med Telia avseende TV, bredband och IP telefoni. Beslut fattades under 2016 att låta dessa tjänster tills vidare ingå i årsavgiften. Under februari 2021 skrev föreningen nytt avtal med Telia för dessa tjänster.

#### Försäkring

Från och med 1 januari 2019 har föreningen för att sänka premien tecknat avtal med Brandkontoret. Där ingår som tidigare skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Det så kallade bostadsrättstillägget togs bort den 1 januari 2013 och bekostas därefter av medlemmarna själva.

#### Information

Under verksamhetsåret 2023 har bostadsrättsföreningens tidning Fältposten kommit ut med fem nummer. Hemsidan och informationstavlorna uppdateras löpande för snabb information till medlemmarna.

I likhet med tidigare år har föreningen, för att få hjälp med gårdsskötseln, erbjudit unga boende i Fältöversten plats som sommarpraktikanter.

Föreningens kollektiva bygglov för inglasning av balkonger eller uteplatser har löpt ut under 2019 resp 2021. Åtgärden är fortfarande bygglovspliktig, men varje enskild medlem söker och bekostar bygglovet själv.

#### Hemsida

Brf Fältöversten har en hemsida där mäklare, tilltänka bostadsspekulanter och andra intresserade kan få information om bostadsrättsföreningen, läsa om dess historik, nuvarande styrelse, aktuella händelser m.m. Även föreningens årsredovisningar finns tillgängliga här. Besökare på hemsidan kan också ta del av samtliga nummer av bostadsföreningens interntidning Fältposten.

Förutom de öppna delarna av hemsidan finns en separat avdelning som är stängd för allmänheten och dit medlemmar kan logga in och ta del av information som enbart är avsedd för medlemmar. Där får man bland annat tillgång till viktiga, interna dokument och blanketter, bokningsschema för tvättstuga och gästlägenhet, information om frivilliga aktivitetsgrupper inom föreningen m.m. Här finns även ”Anslagstavlan”, som är en köp- och säljfunktion där man kan köpa, sälja eller byta saker med varandra inom föreningen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

#### Besiktning av balkonger

Under 2022 gjordes en balkongbesiktning av ett 50-tal balkonger. Eftersom 15-20 stycken befanns vara i mycket bristfälligt skick beslutade styrelsen att under 2023 utföra besiktning av samtliga balkonger för att få ett utlåtande rörande status på balkongplattor, räcken och andra delar. Besiktningsrapporten visar att ett antal balkonger behöver åtgärdas, dock inte alla. Det skall dock tilläggas att styrelsen ännu inte fått tillträde till samtliga balkonger i föreningen.

#### Återförslutning av öppnade brandceller

Stadsbyggnadskontoret upplyste Brf Fältöversten 2023-01-03 om att det fanns risk för att ett användningsförbud skulle utfärdas för samtliga lägenheter och trapphus på fastigheten på grund av allvarliga brister i brandskyddet. För att undanröja detta återförslöts öppningarna i sopnedkast samt över lägenhetsdörrarna. I och med detta undanröjdes användningsförbudet.

#### Extrastämma i februari

På begäran av en grupp medlemmar i föreningen hölls en extrastämma den 27 februari. Under extrastämman föredrogs den särskilda granskarens rapport om FTX-projektet, närmare två år senare än ursprungligen planerat.

Det tidigare genomförda FTX projektet är inte godkänt i någon instans. Extrastämman beslutade att bordlägga beslut om val av framtida ventilationssystem och uppdrog åt styrelsen att utreda frågan vidare

#### Avgiftshöjning på 5 % samt beslut om avgiftshöjning på 10 % från och med februari 2024

Under året höjdes avgiften med 5 % och beslut att höja avgiften med ytterligare 10 % från och med februari 2024 fattades i slutet av året. Höjningarna är nödvändiga för att uppnå ett positivt rörelseresultat, dvs att löpande intäkter täcker löpande driftskostnader, något som inte varit fallet sedan föreningen bildades. Dessutom har inflationen ökat markant under året vilket ökat föreningens kostnader.

#### Beslut om byte av förvaltare.

Under hösten fattades beslut om byte av förvaltare till Bredablick Förvaltning. Bredablick övertog förvaltningen från och med årsskiftet 2023/2024.

#### Sålda lägenheter

Under året har en hyresrätt sålts. Föreningen har efter försäljningen 24 hyresrätter kvar.

#### Möten under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 12 styrelsemöten, 6 gårdsmöten, 8 fastighetsmöten samt 6 samverkansmöten med AMF. Därutöver har ett 30 tal arbetsmöten inom styrelsen hållits gällande ny förvaltning, ventilationsprojektet samt övriga fastighetsfrågor.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

#### Bygglov i efterhand för teknikrummen på Valhallavägshuset

De 12 teknikrummen på Valhallavägshusets tak byggdes i strid mot nekat bygglov samt i strid mot detaljplanen. Den 4 januari 2024 lyckades föreningen få bygglov i efterhand, ett beslut som inte överklagats. Detta innebär att husen inte behöver rivras och att föreningen därmed slipper ekonomiskt betungande rivningskostnader.

#### Balkongprojektet

Planering av reparation av de balkonger som behöver repareras pågår.

#### Tvättstugan

Offerter har inhämtats för att uppdatera tvättstugan då maskinerna är gamla och börjar gå sönder. Då detta är kostsamt har styrelsen gjort en sammanställning av nyttjandegraden av maskinerna för att på så sätt säkerställa att rätt antal maskiner beställs. Styrelsen har därefter beslutat att gå vidare med en leverantör i syfte att byta ut huvudparten av nuvarande maskinpark.

#### Utredningar av ventilationsprojektet

Installation av ett nytt ventilationssystem i form av en modifierad FTX-lösning genomfördes av tidigare styrelse under åren 2020-2022 utan stadgeenligt stämmobeslut och i strid mot Stadsbyggnadskontorets (SBK) startbesked. Efter installationen konstaterade myndigheten att brandsäkerhetskraven allvarligt åsidosatts, samt att installationen genomförts i strid mot ett flertal byggnormer.

Ett stämmobeslut fattades i augusti 2020 att installationen skulle avbrytas. Trots beslutet fullföljde dåvarande styrelse projektet, endast med stöd av styrelsebeslut.

Under 2021 uppfördes på Valhallavägshusets tak 12 nya fläkthus på vardera 20 kvm i strid mot nekad bygglovsansökan och trots beslut om meddelat byggstopp under pågående arbete.

Bygglov för de 12 fläkthusen har beviljats i efterhand, vilket innebär att föreningen slipper omfattande merkostnader för att riva dem. Fortsatt nyttjande är under utredning.

Trots nekat slutbesked var FTX-installationen i drift under närmare tre år vilket resulterade i att SBK i januari 2023 informerade nuvarande styrelse om att nyttjandeförbud riskerades för hela fastigheten om inte åtgärder omgående genomfördes för att uppfylla brandskyddskraven. En temporär och av SBK godkänd lösning genomfördes som uppfyller brandskyddskraven. Dock återstår att komplettera vissa brister i den temporära lösningen som inte är helt tillfredsställande. Till exempel kommer tilluftsventilation till trapphallarna att åtgärdas.

Enligt uppdrag från extrastämman den 27 februari 2023 pågår konsultutredningar av olika alternativa lösningar för ventilation och energiåtervinning. Slutresultatet av dessa utredningar kommer att presenteras och bli föremål för omröstning på en kommande stämma.

## Föreningens ekonomi

Föreningen amorterade den 27 juni 2018 återstående lån på 23 miljoner kr vilket innebar att föreningen blev skuldfri. Soliditeten ligger således (eget kapital i relation till balansslutningen) på 99,50%. Dessutom har föreningen dolda tillgångar i de 24 hyresrätter föreningen äger. Givet ett marknadsvärde om 111 000 kr per m<sup>2</sup> är kvarvarande hyresrätter per 231231 värda ca 165 miljoner kr, vilket är en dold tillgång i Brf Fältöverstens balansräkning.

Föreningen har låga avgifter i relation till övriga bostadsrättsföreningar i Stockholm. Samtidigt har fastigheten ett underhållsbehov med flera åtgärder som behöver vidtas inom de närmsta åren. Den 1 feb 2023 höjdes avgifterna med 5 %.

Under 2023 har föreningen ett negativt driftresultat om ca 1 960 tkr (rörelseresultat exklusive avskrivningar). Hyresintäkterna har minskat på grund av konvertering till bostadsrätter. Driftresultatet har förbättrats från år 2023 till år 2022, från de negativa driftresultaten om 2 844 tkr till 1 960 tkr.

Årets resultat är negativt om 7 710 tkr. Det egna kapitalet har under året förbättrats med 7 400 tkr. Försäljningen av hyresrätter bokförs inte via resultaträkningen utan bokförs som en ökning av föreningens egna kapital.

## Likviditetsbudget

Styrelsen övergripande mål är att öka det relativa värdet på föreningens lägenheter genom att genomföra investeringar och underhåll som minskar driftskostnaderna och ökar attraktiviteten att bo här. Samtidigt önskar styrelsen hålla en relativt låg avgiftsnivå och låg skuldsättning. För att balansera olika delar görs en långsiktig likviditetsbudget enligt nedan. Föreningen strävar efter att få balans mellan intäkter och kostnader (avgifter och driftskostnader) så att inte föreningens likviditet belastas/minskar varje år.

Likviditetsbudgeten är ett levande dokument som kommer att förändras beroende på de beslut som tas under 2024. Budgeten nedan är baserad på den underhållsplan som har uppdaterats under året och bygger på följande antaganden:

1. Styrelsen antar att driftskostnaderna kommer att öka med index (ca 2,5% inflation per år).
2. Underhållsbehovet avviker inte från uppdaterad underhållsplan.
3. För att kompensera för inflation har en teoretisk intäktsökning med 2 % årligen applicerats.
4. Kostnaden för TV och bredband faktureras inte separat utan ingår även i fortsättningen i aviserad årsavgift.
5. 10% av kvarvarande hyresrätter säljs årligen till ett snittpris om 111 000 kr/m<sup>2</sup>, för 2023 års prisläge. En årlig prisökning om 1 % antas framöver.
6. Föreningen blev skuldfri under 2018 och har således inga kapitalkostnader.

Siffrorna är uttryckta i tusen kronor.

Likviditetsbudgeten revideras löpande under året och större avvikelser rapporteras och analyseras av styrelsen.

AR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Årsavgifter</b>	19 388	20 480	20 890	21 307	21 734	22 168	22 612	23 064	23 525	23 996	24 475
Hyror bostäder	2 175	2 180	1 962	1 766	1 589	1 430	1 287	1 159	1 043	938	845
Hyror lokaler	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
Övrigt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Summa intäkter</b>	<b>21 898</b>	<b>22 995</b>	<b>23 187</b>	<b>23 408</b>	<b>23 658</b>	<b>23 934</b>	<b>24 234</b>	<b>24 557</b>	<b>24 903</b>	<b>25 269</b>	<b>25 655</b>
<b>Förvaltning och fastighetsskötsel</b>	5 537	4 424	4 512	4 603	4 695	4 789	4 884	4 982	5 082	5 183	5 287
Ei	2 530	1 995	2 035	2 076	2 117	2 159	2 203	2 247	2 292	2 337	2 384
Värme	6 264	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	7 883	8 041	8 202	8 366
Vatten	1 500	1 938	1 977	2 016	2 057	2 098	2 140	2 183	2 226	2 271	2 316
Sophämtning	556	689	703	717	731	746	761	776	791	807	823
KabelTV/Bredband	883	883	884	885	886	887	887	888	889	890	891
Fastighetsförsäkring	478	534	561	589	618	649	682	716	751	789	828
Reparationer	2 000	2 000	2 020	2 040	2 061	2 081	2 102	2 123	2 144	2 166	2 187
Planerat underhåll	0	80	2 863	3 973	2 807	13 715	4 947	5 229	4 022	5 501	5 501
Fastighetsskatt	1 026	1 055	1 108	1 108	1 108	1 163	1 163	1 163	1 221	1 282	1 346
Arvoden inkl sociala avgifter	680	863	880	898	916	934	953	972	991	1 011	1 031
Årsstämma, revision och medlemsinfo	650	905	923	942	960	980	999	1 019	1 040	1 060	1 082
Övriga kostnader	1 095	510	520	531	541	552	563	574	586	598	609
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>23 199</b>	<b>22 876</b>	<b>26 126</b>	<b>27 659</b>	<b>26 925</b>	<b>38 329</b>	<b>30 012</b>	<b>30 755</b>	<b>30 077</b>	<b>32 098</b>	<b>32 653</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 301</b>	<b>119</b>	<b>-2 939</b>	<b>-4 251</b>	<b>-3 267</b>	<b>-14 396</b>	<b>-5 778</b>	<b>-6 198</b>	<b>-5 174</b>	<b>-6 829</b>	<b>-6 998</b>
<b>Avskrivningar</b>	-8 732	8 598	8 856	9 122	9 395	9 677	9 967	10 266	10 574	10 892	11 218
<b>Resultat</b>	<b>-10 033</b>	<b>8 717</b>	<b>5 917</b>	<b>4 871</b>	<b>6 128</b>	<b>-4 719</b>	<b>4 189</b>	<b>4 069</b>	<b>5 401</b>	<b>4 063</b>	<b>4 220</b>
<b>Korrigerig fordringar/skulder</b>											
<b>Investeringar</b>	1 665	12 341	5 938	6 418	38 448	51 535	39 296	25 842	360	835	40 475
<b>Kassaflöde inkl. investeringar</b>	<b>-2 966</b>	<b>-12 222</b>	<b>-8 877</b>	<b>-10 669</b>	<b>-41 715</b>	<b>-65 931</b>	<b>-45 074</b>	<b>-32 040</b>	<b>-5 534</b>	<b>-7 664</b>	<b>-47 473</b>
<b>Sålda lägenheter</b>	13 888	7 400	14 014	14 154	14 295	14 438	14 583	14 729	14 876	15 145	15 296
<b>Kassaflöde inkl. upplåtelse</b>	<b>9 621</b>	<b>-4 703</b>	<b>2 197</b>	<b>-765</b>	<b>-30 687</b>	<b>-65 889</b>	<b>-36 270</b>	<b>-23 509</b>	<b>4 168</b>	<b>653</b>	<b>-39 175</b>
<b>Ingående kassa</b>	40 832	50 453	45 750	47 947	47 182	16 495	-49 393	-85 663	-109 172	-105 004	-104 351
<b>Utgående kassa</b>	50 453	45 750	47 947	47 182	16 495	-49 393	-85 663	-109 172	-105 004	-104 351	-143 526
<b>"Värde" hyresrätter</b>	151 096	137 085	124 442	111 533	98 353	84 898	71 164	57 147	42 843	28 126	13 111
<b>Pris kvm vid upplåtelse</b>	111	111	112	113	114	116	117	118	119	120	121
<b>Upplåtna kvm</b>	125	125	125	125	125	125	125	125	125	126	126
<b>Kvarstående kvm</b>	1360	1235	1110	985	860	735	610	485	360	234	108

## Underhållsplan

Underhållsplanen revideras löpande under året.

Styrelsen har inte för avsikt att finansiera underhåll genom att uppta lån så länge föreningen har hyresrätter kvar att sälja. Underhållsplanen visar föreningens uppskattade underhållsbehov de närmaste 20 åren framöver.

Som framgår av underhållsplanen är det totala underhållsbehovet ca 586 Mkr under perioden år 2024 till 2042 vilket per år uppgår till 30,8 Mkr. Underhållsplanen innehåller både investeringar som kan aktiveras i balansräkningen och även underhållsåtgärder som kostnadsförs direkt.

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033-2042
Fasader	503			2 807	2 863	3 099	273			1 205
Fönster	1 150	1 173	1 196	10 641	9 638	9 830				
Balkonger	2 156	2 199	2 243	25 000	25 000	25 000	25 000			6 909
Gården	575									5 333
Hissar										40 000
Installationer	5 457	66	479		319	1 099	569	360	690	347 441
Portar & trapphus					13 715	268			145	327
Tak	2 500	2 500	2 500							3 538
Summa per år (tkr)	12 341	5 938	6 418	38 448	51 535	39 296	25 842	360	835	40 475
Totalt										585 766
Per år										30 829

## Handlingsplan

Styrelsen arbetar aktivt för att få en likviditetsbudget i balans och en hållbar ekonomi på lång sikt. Ur ett kortsiktigt perspektiv handlar det om att få ett driftnetto i balans före avskrivningar.

I likviditetsbudgeten har ett antagande om en inflation på 2,5% gjorts. Således är en avgiftshöjning och en ökning av driftskostnaderna med 2,5% per år inlagda. Detta för att föreningens driftsnetto ska hållas positiv över tid. I styrelsen fortgår dock alltid ett arbete med att granska föreningens kostnader, utvärdera leverantörer och omförhandla avtal som är mer gynnsamma för föreningen och på så sätt försöka reducera kostnader.

Det är viktigt att ha i åtanke att det finns en stor osäkerhet i de antaganden som styrelsen gjort i likviditetsbudgeten. Även om inflationen nu legat betydligt högre än 2,5 % behöver vi göra ett antagande. Riksbanken har 2 % som mål för landets utveckling. Reparationer utgör också ett sådant exempel på svårigheten att beräkna kommande driftkostnader. I budgeten beräknas denna öka med 2,5% årligen i likhet med övriga driftkostnader. Förhoppningsvis kommer reparationserna i stället minska genom att föreningen verkställer föreslagen underhållsplan. En annan osäker faktor är prisökningarna på bostadsrätter vid upplåtelse av tomställda lägenheter.

Underhållsplanen, som sträcker sig fram till 2042, har utarbetats utifrån idag kända förutsättningar. För att finansiera underhållsplanen finns det flera alternativ eller kombinationer av dessa alternativ, såsom upptagande av lån, kapitaltillskott, höjning av årsavgifter, försäljning av hyresrätter, kostnadsreduceringar eller investeringar som på några år minskar kostnaderna. Nuvarande beräkning av finansiering av underhållsplanen baseras bland annat på försäljning av hyresrätter och upptagande av lån utifrån aktuellt kapitalbehov så att den ingående kassan alltid beräknas vara positiv.

Storleken av finansieringen av underhållet påverkas av prisförändringar. Att sja om hur finansiering exakt ska göras under en sådan lång tidsperiod är inte så enkelt då antaganden som görs idag kanske inte är aktuella eller har förändrats framöver. Styrelsen kommer därför utifrån vad som krävs vid varje tillfälle i framtiden att bedöma på vilket sätt en finansiering bör ske. Underhållsplanen kommer också att kunna förändras i framtiden pga tex regelförändringar såsom ökade miljökrav etc. Vidare är det en stor osäkerhet när i tiden det framtida underhållsarbetet ska ske vilket är av stor betydelse för beräkning av kapitalbehovet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	22 270	21 036	20 802	20 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 711	-9 743	-8 661	-9 896
Resultat exkl.avskrivningar, tkr	-673	-2 623	-1 769	-3 198
Planerat underhåll, tkr	1 696	2 021	762	2 048
Investeringar, tkr	1 665	5 288	22 972	24 096
Soliditet (%)	99,5	99,5	99,4	99,5
Kassalikviditet (%)	700,5	725,7	391,3	661,8
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	512			
Sparande/kvm, kr	28			
Energikostnad/kvm, kr	231			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	82,6	86,7	85,9

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga. nya regler om nya nyckeltal och definitioner.

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Planerat underhåll

Årets kostnader för planerat underhåll

### Investeringar

Årets investeringar i fastighetsförbättringar.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.



### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Kapital tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 016 656 070	269 069 346	26 500 000	15 986 780	-61 731 364
Upplåtelse av lägenheter	2 089 376	5 231 605			
Avsättning till yttre fond				4 507 000	-4 507 000
Ianspråktag från yttre fond				-2 020 817	2 020 817
Årets resultat					-7 710 569
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 018 745 446</b>	<b>274 300 951</b>	<b>26 500 000</b>	<b>18 472 963</b>	<b>-71 928 116</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-64 217 547
årets förlust	-7 710 569
	<b>-71 928 116</b>
behandlas så att avsättes till underhållsfond enligt underhållsplan	4 507 000
ianspråktag från underhållsfond	-1 696 217
i ny räkning överföres	-74 738 899
	<b>-71 928 116</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

### Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter och hyror	2	21 729 071	20 858 593
Övriga rörelseintäkter	3	540 439	177 688
		<b>22 269 510</b>	<b>21 036 281</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-16 764 826	-16 772 504
Reparationer	5	-2 442 300	-1 964 644
Planerat underhåll	6	-1 696 217	-2 020 817
Fastighetsavgift / skatt	7	-1 026 060	-986 160
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-1 618 706	-1 523 368
Personalkostnader	9	-681 701	-613 005
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 037 960	-7 120 234
		<b>-31 267 770</b>	<b>-31 000 732</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 998 260</b>	<b>-9 964 451</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 290 481	237 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 790	-16 630
		<b>1 287 691</b>	<b>221 012</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 710 569</b>	<b>-9 743 439</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 710 569</b>	<b>-9 743 439</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 710 569</b>	<b>-9 743 439</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	1 175 748 181	1 182 726 258
Inventarier, verktyg och installationer	12	77 719	137 602
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	49 162 755	47 498 251
		<b>1 224 988 655</b>	<b>1 230 362 111</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 224 988 655</b>	<b>1 230 362 111</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 087	141 813
Övriga fordringar	14	4 738 814	3 406 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	643 086	916 786
		<b>5 399 987</b>	<b>4 465 284</b>
<i>Kassa och bank</i>		42 547 083	37 425 903
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>47 947 070</b>	<b>41 891 187</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 272 935 725</b>	<b>1 272 253 298</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 018 745 446	1 016 656 070
Upplåtelseavgifter		274 300 951	269 069 346
Kapitaltillskott		26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll		18 472 963	15 986 780
		<b>1 338 019 360</b>	<b>1 328 212 196</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-64 217 547	-51 987 925
Årets resultat		-7 710 569	-9 743 439
		<b>-71 928 116</b>	<b>-61 731 364</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 266 091 244</b>	<b>1 266 480 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 378 349	2 934 981
Aktuella skatteskulder		117 126	110 663
Övriga skulder	16	1 601	482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 347 405	2 726 340
		<b>6 844 481</b>	<b>5 772 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 272 935 725</b>	<b>1 272 253 298</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-7 710 569	-9 743 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 037 960	7 120 234
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-672 609</b>	<b>-2 623 205</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		309 612	13 520
Förändring av kortfristiga skulder		1 073 224	-2 080 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>710 227</b>	<b>-4 689 766</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 664 504	-5 287 746
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 664 504</b>	<b>-5 287 746</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Insatser och upplåtelser		7 320 981	21 154 038
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 320 981</b>	<b>21 154 038</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 366 704</b>	<b>11 176 526</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel inkl. avräkningskonto vid årets början	18	40 831 543	29 655 018
<b>Likvida medel inkl. avräkningskonto vid årets slut</b>	18	<b>47 198 247</b>	<b>40 831 544</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Forordningar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsår tillämpas:

Stomme och grund	150
Värme, sanitet	20
El	40
Fasad	10
Fönster	20
Yttertak	30
Ventilation	15
Hissar och liknande installationer	10
Styr och övervakning	2
Övrigt	5-25

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuell fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	19 401 310	18 506 439
Hysesintäkter bostäder	2 095 085	2 119 301
Hysesintäkter lokaler	232 678	232 853
	<b>21 729 073</b>	<b>20 858 593</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga hyrestillägg	16 697	14 429
Arrende	24 696	23 148
Hyra gästlägenhet	107 000	106 500
Avgift andrahandsupplåtelse	31 991	28 704
Övriga intäkter	-96 383	4 908
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	26 950	0
Elprisstöd	429 489	0
	<b>540 440</b>	<b>177 689</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	1 362 336	2 213 798
Uppvärmning	6 484 858	5 532 709
Vatten	1 396 485	1 018 582
Sophämtning	571 766	516 108
Fastighetsskötsel	972 692	1 046 435
Markskötsel	801 148	997 665
Teknisk förvaltning	1 476 034	1 485 636
Ekonomisk förvaltning	487 321	462 890
Städning	1 182 393	1 570 159
Förbrukningsmaterial	101 367	154 083
Kabel-TV	0	20 754
Bredband	883 842	884 790
Fastighetshetsförsäkring	484 999	446 895
Skadegörelse	1 500	0
Hisservice	371 569	246 268
Serviceavtal	81 844	115 654
Övriga driftskostnader	104 673	60 077
	<b>16 764 827</b>	<b>16 772 503</b>

### Not 5 Reparationer

	2023	2022
Bostäder	433 355	674 942
Gemensamma utrymmen (entréer, tvättstuga, etc.)	381 422	324 360
Elinstallationer	54 315	49 994
Värmesystem	166 848	96 842
Vatten och avlopp	260 586	91 220
Ventilation	187 968	60 107
Hissar och liknande installationer	729 819	424 121
Övriga installationer	53 236	41 092
Huskropp utvändigt	153 123	181 260
Markanläggningar	21 628	20 707
	<b>2 442 300</b>	<b>1 964 645</b>

### Not 6 Planerat underhåll

	2023	2022
Underhåll hyresrätter	34 355	175 986
Underhåll fönster	286 460	0
Injustering VVC	0	457 973
Stampspolning	0	451 584
Radonmätning	51 394	127 609
Underhåll el	319 010	0
Underhåll värme	0	340 157
Dagvatten	0	268 500
Underhåll mark och stentrappor	0	148 808
Underhåll fasader	146 750	0
Underhåll balkonger	700 608	50 200
Underhåll ventilation	106 321	0
Övriga underhåll	51 319	0
	<b>1 696 217</b>	<b>2 020 817</b>

### Not 7 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 589 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

### Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2023	2022
Telekommunikation och porttelefoni	138 006	101 834
Statuskontroller	93 569	85 415
Underhållsplan	26 625	24 250
Juridiska kostnader	97 252	329 929
Konsultarvoden	269 837	10 653
Revisionsarvode	141 359	129 829
Kontorsomkostnader	87 304	79 005
Föreningsstämma, årsredovisning	533 181	536 986
Föreningsverksamhet, medlemsinformation	164 142	165 802
Övriga omkostnader	67 431	59 665
	<b>1 618 706</b>	<b>1 523 368</b>

### Not 9 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	484 700	428 400
Arvode internrevisor	10 500	20 000
Arvode valberedning	47 250	50 000
Övriga arvoden	8 000	12 100
Övriga löner	19 187	0
Sociala avgifter	112 064	102 505
	<b>681 701</b>	<b>613 005</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 252 373 669	1 249 991 031
Inköp	0	1 170 869
Omfört från pågående byggnation	0	1 211 769
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 252 373 669</b>	<b>1 252 373 669</b>
Ingående avskrivningar	-69 647 411	-62 587 066
Årets avskrivningar	-6 978 077	-7 060 345
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-76 625 488</b>	<b>-69 647 411</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 175 748 181</b>	<b>1 182 726 258</b>
Taxeringsvärden byggnader	642 233 000	642 233 000
Taxeringsvärden mark	1 577 800 000	1 577 800 000
	<b>2 220 033 000</b>	<b>2 220 033 000</b>
Bokfört värde byggnader	518 670 181	525 648 258
Bokfört värde mark	657 078 000	657 078 000
	<b>1 175 748 181</b>	<b>1 182 726 258</b>

### Not 11 Årets anskaffningar

	2023-12-31	2022-12-31
Belysning gård	0	204 784
Ombyggnation entréer (vidare ombyggnation nedlagd)	0	1 006 985
Omläggning papptak 146-148	0	1 170 869
	<b>0</b>	<b>2 382 638</b>

### Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 855 114</b>	<b>2 855 114</b>
Ingående avskrivningar	-2 717 512	-2 657 623
Årets avskrivningar	-59 883	-59 889
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 777 395</b>	<b>-2 717 512</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 719</b>	<b>137 602</b>

### Not 13 Pågående byggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Energieffektivisering	46 699 625	45 790 097
Montering handdukstorkar	1 142 570	1 036 854
Teknikutrymmen	247 500	247 500
Byte ventiler	876 029	423 800
Brandskydd trapphus	197 031	0
	<b>49 162 755</b>	<b>47 498 251</b>

### Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	87 651	1 044
Avräkningskonto Fastum AB	3 135 040	3 405 641
Avräkningskonto Bredablick	1 516 123	0
	<b>4 738 814</b>	<b>3 406 685</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	540 380	484 999
Förvaltningsarvode	3 888	329 028
Medlemsavgift Bostadsrätterna	14 470	0
Bredband	73 826	73 546
Övriga förutbetalda kostnader	10 522	9 413
Upplupna intäkter taggar	0	2 800
Upplupna hyror gästlägenhet	0	17 000
	<b>643 086</b>	<b>916 786</b>

### Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdeskatt	-548	0
Arbetsgivaravgifter och personalskatt	2 149	482
	<b>1 601</b>	<b>482</b>



### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 524 614	789 712
Revisionsarvode	103 000	50 000
Uppvärmning	1 046 304	826 039
Vatten	0	131 913
Sophämtning	0	28 449
Städning	0	14 659
Reparationer	8 213	160 522
Snöröjning och markförvaltning	0	1 714
Förvaltning	0	11 187
El	258 579	381 344
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	406 695	330 800
	<b>3 347 405</b>	<b>2 726 339</b>

### Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	<b>100 000 000</b>	<b>100 000 000</b>

Stockholm

Mats Fincke  
Ordförande

Susanna Bervå  
Kassör

Bertil Adler

Paul Hjemdahl

Alexandra Mollgren

Charlotte Stuart

Lili Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Moore Allegretto

Eva Stein  
Auktoriserad revisor

Mustafa Celebi  
Föreningsvald revisor

### Not 18 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	604 550	3 116 129
Swedbank penningsmarknad konto	41 942 534	34 309 774
Avräkningskonto Fastum AB *	3 135 040	3 405 641
Avräkningskonto Bredablick	1 516 123	0
	<b>47 198 247</b>	<b>40 831 544</b>

\* Avräkningskonto utgör en fordran på Fastum AB och redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.









## Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Fältöversten.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-12 15:21:37

Dokumentet är undertecknat av:

 BERTIL ADLER (19441130XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 10:47:57
 PAUL HJEMDAHL (19471211XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 09:20:23
 SUSANNA BERVÅ (19590331XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 09:54:09
 Alexandra Fredrika Mollgren (19870918XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 09:46:53
 CHARLOTTE STUART (19540221XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 09:18:23
 EVA STEIN (19620629XXXX) Revisor	2024-04-12 15:21:37
 LILI SVENSSON (19690214XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 09:18:38
 Mats Ulfson Fincke (19660104XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 13:06:48




VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Fältöversten.pdf (1663204 byte)

9C783052DC792CBB9EE37FFBC09AA7B5211839EAB140773E766EC51E369F896F770CD13CF1BD33B21850  
E08414A8996F58073888785DCD1580F3F4C3B7869E40

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support) 



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fältöversten

Org.nr 769600-2307

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fältöversten för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under

hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Fältöversten** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dag för digital signering

Eva Stein  
Auktoriserad revisor


## Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse brf fältöversten.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-12 15:28:16

Dokumentet är undertecknat av:

 EVA STEIN (19620629XXXX) Revisor

2024-04-12 15:28:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse brf fältöversten.pdf (78086 byte)

DD51225D3D32C8BF4F6196A05A28D3023A96563F87767C32B14FE3313ADC6B4B220EA784F0CB5E94BE40  
F114BDBFEE1BA84483885F62C249472B8DC558D38D55

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)





*Årsredovisning 2023*  
*Bostadsrättsföreningen Fältöversten*  
*Org. nr. 769600 - 2307*