



Årsredovisning 2020
Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307

Årsredovisning 2020

Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Innehåll:

| | |
|--------------------------|-----------|
| - Förvaltningsberättelse | sid 1 |
| - Resultaträkning | sid 12 |
| - Balansräkning | sid 13 |
| - Kassaflödesanalys | sid 15 |
| - Noter | sid 16 |
| - Revisionsberättelser | sid 24-27 |

Styrelsen för Brf Fältöversten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020

| | | |
|---|-------------------|--------|
| Total boyta | m ² | 39 332 |
| varav bostadsrätt | m ² | 37 514 |
| varav hyresrätt | m ² | 1 818 |
| Lokalyta | m ² | 128 |
| Förrådsyta | m ² | 212 |
| Totalyta | m ² | 39 672 |
| Antal bostadsrätter | | 540 |
| Antal hyresrätter | | 30 |
| Årsavgift, Bostadsrätt | kr/m ² | 476 |
| Långfristiga lån per m ² total boyta | kr | 0 |
| Soliditet | % | 99 |
| Totalintäkt 2020 | kr/m ² | 522 |
| Kostnader ex avsk.+ räntor | kr/m ² | 603 |

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 26 aug 2020

| Ordinarie: | | Suppleanter: |
|--------------------|-------------|---------------|
| Peter Rydås | Ordförande | Mona Skullman |
| Marie Sennermalm | Kassör | Paul Hjemdahl |
| Sven Boman | Sekreterare | |
| Carl Bergsten | Ledamot | |
| Alexandra Mollgren | Ledamot | |
| Thomas Brogren | Ledamot | |
| Charlotte Stuart | Ledamot | |

Styrelse från ordinarie föreningsstämma 26 aug 2020

| Ordinarie: | | Suppleanter: |
|--------------------|-------------------------|-----------------|
| Peter Rydås | Ordförande | Johan Palmquist |
| Marie Sennermalm | Kassör | Gunilla Judell |
| Sven Boman | Sekreterare | |
| Anna Fahlman | Ledamot | |
| Alexandra Mollgren | Ledamot tom 2 okt 2020 | |
| Thomas Brogren | Ledamot | |
| Tina Malmgren | Ledamot tom 12 apr 2021 | |

Firmatecknare

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

Revisorer

Auktoriserad revisor fram till 26 aug 2020 har varit Petter Kindlund från Certe Revision AB samt Bodil Markusson som förtroendevald revisor och Thomas Smitt som revisorssuppleant. Auktoriserad revisor från 26 aug 2020 har varit Annelie Richardson från RSM Stockholm AB samt Thomas Smitt som förtroendevald revisor och Edvin Tegbrant som revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har fram till 26 aug 2020 utgjorts av Ulla Bohmgren, Ulla Lenman, Peter Nordström och Anna Tornborg som sammankallande.

Valberedningen har från 26 aug 2020 utgjorts av Ann Frosch, Margareta Östlind, Peter Nordström, Roland Sjödin och Anna Tornborg. Rollen som sammankallande har alternerats bland valberedningens ledamöter.

Arvoden till förtroendevalda

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

Arvode till valberedningen har fram till 26 aug 2020 utgått med 20 000 kr exklusive sociala kostnader. Arvode till valberedningen har från 26 aug 2020 utgått med 50 000 kr exklusive sociala kostnader.

Arvode till lekmannarevisor har fram till 26 aug 2020 utgått med 15 000 kr exklusive sociala kostnader. Arvode till lekmannarevisor har från 26 aug 2020 utgått med 20 000 kr exklusive sociala kostnader.

Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

Upplåtelse av tomställda hyreslägenheter och lokaler under 2020

Föreningen har under 2020 upplåtit (sålt) 4 tomställda hyreslägenheter med bostadsrätt för 27 240 000 kr. De mäklare som föreningen har samarbetat med är Per Johansson från ESNY/Ambassadör mäklari och Karin Sahlin från Skandiamäklarna. Samtliga tomställda objekt har upplåtits i befintligt skick.

Följande objekt har sålts och/eller tillträtts under 2020:

- 2:a Valhallavägen 146F, pris 6 150 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- 3:a Valhallavägen 148A, pris 7 395 000 kr, mäklare ESNY
- 3:a Valhallavägen 148F, pris 6 500 000 kr, mäklare Ambassadör mäklari
- 3:a Karlaplan 21C, pris 7 195 000 kr, mäklare Skandiamäklarna

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2020-12-31 upplåtits till ett värde av ca 430,2 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar per den 31 december 2020 var 781 st (771 st 2019). I föreningen fanns per bokslutsdagen 540 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.

Under året har 59 st (53 st 2019) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Under 2020 har föreningen genom lägenhetsförsäljningar fått 61 st (73 st 2019) nya medlemmar med en genomsnittsalder på 59 år (61 år 2019).

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.

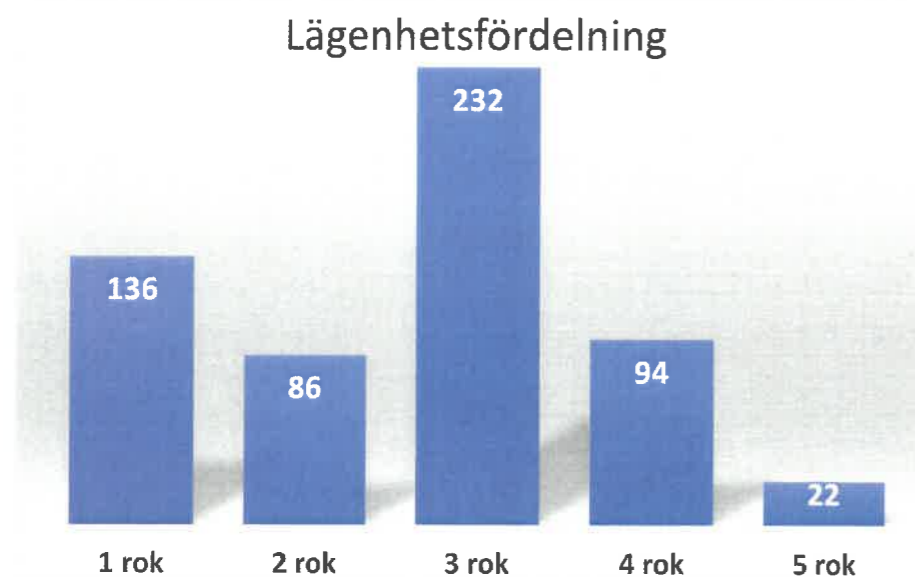
| | 2020 | 2019 |
|----------------|---------------|---------------|
| Taxeringsvärde | 1 504 779 000 | 1 504 779 000 |
| Varav byggnad | 525 179 000 | 525 179 000 |
| Varav mark | 979 600 000 | 979 600 000 |

Servitut

Föreningens fastighet har både belastande servitut och förmånsservitut. Servituten avser att reglera gemensamma installationer mellan Fältöversten 7 och 8. Servituteten 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.

Servituteten 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 540 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 30 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 39 332 kvm. Därutöver finns lokaler om 128 kvm och förråd om 212 kvm.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen förvaltas av Fastum fastighetsförvaltning, tidigare namn Adex. 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 ComHem. 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 md 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 2020 har bostadsrättsföreningens tidning Fältposten kommit ut med fyra nummer. En allmän upprepning och uppdatering har gjorts av hemsidan; ett arbete som ständigt fortgår. De två elektroniska anslagstavlor på innergården används flitigt för uppdatering av senaste nytt, avisering om kommande stämmor m.m.

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. Åtgärden är fortfarande bygglovspliktig, men varje enskild medlem söker och bekostar bygglovets själv.

Hemsida

Brf Fältöversten har en modern 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.

AR

AR

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Byte av slitsluckor

Byte av slitsluckor i samtliga trapphus har utförts under året.

Rulltrappor

Föreningen har löpande underhållsavtal med Thyssen angående rulltrapporna. Under en inspektion upptäcktes att handledarna på två av föreningens rulltrappor behövde bytas vilket utöver sedvanligt underhåll skett under året.

Bredband, TV, telefoni

Nytt femårs avtal för trippel play tjänster har i stor konkurrens upphandlats via Telia. Förutom att Telia lämnade det bästa anbudet, innebär det nya avtalet också att medlemmarna inte behöver skifta tv-boxar eller annan utrustning, vilket ger en smidig övergång. Föreningen har även tjänster via ComHem i ett separat nät, som dock av ålders och kostnadsskäl succesivt kommer att fasas ut.

Uppgradering inpasseringssystem

För att kunna tillmötesgå medlemmarnas önskan om att bli kunna koppla fler telefonnummer till vårt inpasseringssystem har det nuvarande Aptussystemet uppgraderats med senaste versionens mjukvara.

Omläggning tak på fläktrum

Fläktrumstaken på Karlaplanshuset har höjts några centimeter för att få ett större avlut och därmed en bättre avrinning av dagvatten och förhoppningsvis färre vattenskador. Arbetet har gjorts i samband med att nya fläktar lyfts in vilket gett samordningseffekter och därmed en ekonomisk fördel för föreningen.

Taksäkerhet

I samband med arbeten på taken under året upptäcktes att taksäkerheten var kraftigt eftersatt. Nya skyddsanordningar och gångbroar är nu på plats och besiktigade.

Byte värmemedel i slingor markvärme

Byte av värmemedel i våra gårdsvärmslingor behöver göras ca vart 10-år. Detta har skett under året med ett miljövänligare medel än tidigare generationers.

Varmvatten cirkulation, VVC

Försök med att bortmontera de vattenburna handdukstorkarna för att få ner flödes hastigheten på fastighetens varmvatten, i Karlaplanshuset, har fallit väl ut. För högt flöde påverkar vattenrören som då slits fortare. För lågt flöde ger för kallt varmvatten med risk för utveckling av legionellabakterier som följd.

Alla boende som berörts har fått erbjudande om att få en elektrisk handdukstork installerad i stället för den som blivit bortmonterad. Beslut är taget om att göra åtgärden i samtliga föreningens hus när ventilations projektet är färdigställt.

Rökgaskanal

Under året har AMF låtit installera en rökgaskanal genom ett av föreningens trapphus, trots protester och att föreningen inte godkänt av AMF inlämnat bygglov. Föreningen har stämt AMF då man anser att bygget av kanalen strider mot gällande servitut och att kanalen är felaktigt installerad utifrån gällande brandregler. Förberedande rättegång beräknad att hållas i maj 2021.

Återställande av ventilationen i samband med OVK-besiktning

Under 2019 gjordes en förbesiktning av nuvarande ventilation då det framkommit att föreningens samtliga portar saknar godkända OVK-besiktningar. Vid besiktningen framkom att trapphusfläktar var avstängda och att lägenheterna saknade överluftsdon som borde ha installerats när byte till tätare ytterdörrar gjordes. I samband med förbesiktningen fick föreningen ett förslag om att återställa ventilationen i ursprungligt skick.

Starbesked 1, för etapp 1, återställande av ventilationen erhöles i januari år 2020 och arbetet startade strax därefter. Etapp 1 innebär Karlaplan 15-21, Valhallavägen 150-152. Inom etappen gjordes även en utvärdering efter att tre portar var färdigställda. En utvärdering som även involverade de boende om hur de upplevde den nya ventilationen. Även energiåtervinning gicks igenom, varvid kunde konstateras att den fungerade utifrån vad som avtalats. Styrelsen beslutade att gå vidare med hela etappen där alla portar utom en var klara mars 2021. Arbetet har försenats pga att lägenhetsinnehavare motsatt sig släppa in entreprenören för lagstadgade OVK-arbeten, med icke godkända OVK-protokoll som följd.

Energiåtervinning

I samband med återställande av ventilationen beslutades att även återvinna den energi vi idag släpper ut via våra skorstenar, enligt Boverkets rekommendationer. Detta har blivit möjligt då de gamla utrangerade fläktarna ersatts med ett FTX-aggregat. Den tidigare uppvärmda luften som släpptes rakt ut, tas nu tillvara och värmen återanvänds (växlas) till att värma upp våra trapphus som tidigare uppvärmdes med fläktar kopplade till fjärrvärme. Energibesparingen förväntas bli ca 2 milj/år

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ventilation, etapp 2

Etapp 2, Valhallavägen 146-148 påbörjades januari 2021 med genomförande av en OVK-förbesiktning för att av sakkunnig i protokoll få verifierat vilka åtgärder som behöver vidtas. Arbetena beräknas vara klara under hösten 2021.

Åtgärderna i Valhallavägshuset är desamma som på Karlaplanshuset men med skillnaden att fläktrum saknas. De nuvarande fläktarna står i stället monterade direkt på taket. Ansökan om Bygglov för fläktrum lämnades in feb 2020 men beviljades inte på byggnadsnämndens möte den 11 mars 2021, över ett år senare.

Föreningen ämnar inte överklaga det beslutet utan har i stället bestämt sig för att placera de nya fläktarna på samma ställe som de tidigare fläktarna var placerade efter samråd med sakkunnig och entreprenadbesiktningsman. Genom att göra på detta sätt blir åtgärderna underhållsåtgärder och därmed inte anmälningspliktiga åtgärd enligt PBL 1:4. I övrigt är ventilationsåtgärderna desamma som för etapp 1 dvs icke anmälningspliktiga utan underhållsåtgärder enligt PBL 1:4.

Rättelseanmaningar OVK-åtgärder

Godkända OVK-protokoll har inte kunnat uppnås i en del portar gällande etapp 1, där ett tiotal lägenhetsinnehavare inte släppt in entreprenören för arbeten som kräver tillträde till lägenheten. Föreningen har i dessa fall begärt handräckning från Kronofogdemyndigheten, enligt 7 kap. 13 § bostadsrättslagen

Möten under verksamhetsåret

Styrelsen har under året hållit 15 styrelsemöten, 19 byggmöten, 6 trädgårdsmöten, 11 fastighetsmöten samt deltagit i två möten med AMF som äger gallerian och garaget i Fältöversten samt ett antal möten med Stockholms stadsbyggnadskontor. Samtliga protokollförda.

Därutöver har ett tiotal arbetsmöten, 3 portmöten för medlemmarna och möten med nya medlemmar hållits. Dessa protokollförs inte.

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 99,53%. Dessutom har föreningen dolda tillgångar i de 30 hyresrätter föreningen äger. Givet ett marknadsvärde om 90 000 kr per m² är kvarvarande hyresrätter per 201231 värda ca 158 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. Dels åtgärder som gör fastigheten mer energisnål och bidrar till sänkta driftkostnader men även andra typer av underhållsarbeten. Den 1 jan 2020 höjdes därför avgifterna med 7 %. Hyrorerna för hyresrätterna höjdes via en central förhandling, med 1,95 %.

Under 2020 har föreningen ett negativt driftresultat om ca 3 201 204 kr (rörelseresultat exklusive avskrivningar). Hyresintäkterna har minskat på grund av konvertering till bostadsrätter. Driftresultatet har försämrats från år 2019 till år 2020, från det negativa driftresultatet om 2 250 tkr till 3 201 tkr.

Årets resultat är negativt om -10 094 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 driftkostnaderna 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 driftkostnader) så att inte föreningens likviditet belastas/minskar varje år.

Under verksamhetsåret har styrelsen vidtagit åtgärder för att minska driftkostnaderna, bland annat har utrustning i undercentraler bytts ut och beslut att återställa ventilationen i samtliga hus har fattats. Som styrelsen under året informerat om i föreningens medlemstidning Fältposten är det föreningens värmekostnader som är det stora problemet. Dels är det värmen i sig som kostar men också den straffavgift som varje år betalas till leverantören av fjärrvärme för att föreningen skickar tillbaka för varmt returvattnet. De åtgärder som vidtagits kommer på sikt leda till sänkta värmekostnader.

Likviditetsbudgeten är ett levande dokument som kommer att förändras beroende på de beslut som tas under 2021. Budgeten nedan är baserad på den underhållsplan som har uppdaterats under året och bygger på följande antaganden:

1. Styrelsen antar att driftkostnaderna kommer att öka med index (ca 2% inflation per år).
2. Under perioden 2020 till 2022 kommer värmekostnaderna minska successivt beroende på att föreningens ventilation återställs och energiåtervinning installeras. Från 2022 kommer minskningen av värmekostnaden ske med ca 2 miljoner kr årligen.
3. Underhållsbehovet avviker inte från uppdaterad underhållsplan.
4. En avgiftshöjning om 2% årligen från och med 2021.
5. Kostnaden för TV, bredband och IP telefoni faktureras inte separat utan ingår även i fortsättningen i aviserad årsavgift
6. 10% av kvarvarande hyresrätter säljs årligen till ett snittpris om 90 000kr/m², för 2021 års prisläge. En årlig prisinflation om 2% antas framöver.
7. Föreningen blev skuldfri under 2018 och har således inga kapitalkostnader. I dagens ränteläge budgeterar föreningen inte med några ränteintäkter.
8. En ränta om 1,5% kalkyleras för lån upptagna från år 2025.

Siffrorna är uttryckta i tusen kronor i 2020 års priser.

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

| ÅR | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|--|----------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Avgift per m2 | 476,0 | 485,5 | 495,2 | 505,1 | 515,2 | 525,5 | 536,1 | 546,8 | 557,7 | 568,9 |
| Avgiftshöjning | 0,07 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 |
| Årsavgifter | 17 552 | 18 001 | 18 441 | 18 883 | 19 328 | 19 776 | 20 228 | 20 684 | 21 146 | 21 613 |
| Hyror bostäder | 2 502 | 2 451 | 2 212 | 1 996 | 1 802 | 1 626 | 1 468 | 1 324 | 1 195 | 1 079 |
| Hyror lokaler | 248 | 248 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 |
| Övrigt | 235 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 |
| Räntenetto | 6 | - | - | - | - | - | 225 | 75 | 75 | 75 |
| Summa intäkter | 20 543 | 20 810 | 21 003 | 21 229 | 21 479 | 21 752 | 21 820 | 22 284 | 22 616 | 22 966 |
| Värme | 5 920 | 5 300 | 4 906 | 5 004 | 5 104 | 5 206 | 5 310 | 5 417 | 5 525 | 5 635 |
| Rörelsekostnader exkl värme | 17 821 | 18 177 | 18 541 | 18 912 | 19 290 | 19 676 | 20 069 | 20 471 | 20 880 | 21 298 |
| Summa rörelsekostnader | 23 741 | 23 477 | 23 447 | 23 916 | 24 394 | 24 882 | 25 380 | 25 887 | 26 405 | 26 933 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | - 3 198 | - 2 667 | - 2 444 | - 2 687 | - 2 915 | - 3 130 | - 3 559 | - 3 603 | - 3 789 | - 3 967 |
| Kassaflöde inkl förändring av rörelsekapital | - 3 590 | - 2 667 | - 2 444 | - 2 687 | - 2 915 | - 3 130 | - 3 559 | - 3 603 | - 3 789 | - 3 967 |
| Avskrivningar | - 6 896 | - 7 034 | - 7 175 | - 7 318 | - 7 464 | - 7 614 | - 7 766 | - 7 921 | - 8 080 | - 8 241 |
| Skatt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultat | - 10 094 | - 9 701 | - 9 619 | - 10 005 | - 10 379 | - 10 744 | - 11 325 | - 11 525 | - 11 869 | - 12 208 |
| Plan U-håll/Invest | 34 453 | 24 100 | 900 | 23 600 | 21 042 | 34 954 | 8 223 | 9 010 | 6 900 | 3 000 |
| Kassaflöde | - 10 803 | - 10 405 | 11 676 | - 12 498 | - 11 299 | - 11 464 | 13 885 | - 12 821 | - 1 699 | 1 285 |
| Sålda lägenheter | 27 240 | 16 362 | 15 020 | 13 789 | 12 658 | 11 620 | 10 667 | 9 792 | 8 989 | 8 252 |
| Amortering | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ingående kassa | 38 079 | 27 276 | 16 871 | 28 547 | 16 049 | 4 750 | 6 714 | 7 171 | 5 650 | 7 350 |
| Utestående lån | - | - | - | - | - | 15 000 | 15 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 |
| "Värde" hyresrätter | 158 166 | 147 258 | 135 183 | 124 098 | 113 922 | 104 580 | 96 005 | 88 132 | 80 905 | 74 271 |

| ÅR | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Avgift per m2 | 580,2 | 591,8 | 603,7 | 615,8 | 628,1 | 640,6 | 653,4 | 666,5 | 679,8 | 693,4 |
| Avgiftshöjning | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 |
| Årsavgifter | 22 085 | 22 564 | 23 049 | 23 541 | 24 040 | 24 547 | 25 062 | 25 586 | 26 118 | 26 659 |
| Hyror bostäder | 974 | 879 | 793 | 716 | 646 | 583 | 526 | 475 | 428 | 387 |
| Hyror lokaler | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 |
| Övrigt | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 |
| Räntenetto | - 180 | - 150 | - 285 | - 1 320 | - 1 410 | - 1 433 | - 1 470 | - 1 545 | - 1 615 | - |
| Summa intäkter | 23 229 | 23 642 | 23 907 | 23 287 | 23 626 | 24 048 | 24 468 | 24 886 | 25 081 | 27 395 |
| Värme | 5 748 | 5 863 | 5 980 | 6 100 | 6 222 | 6 346 | 6 473 | 6 603 | 6 735 | 6 870 |
| Rörelsekostnader exkl värme | 21 724 | 22 158 | 22 601 | 23 053 | 23 514 | 23 985 | 24 464 | 24 954 | 25 453 | 25 962 |
| Summa rörelsekostnader | 27 472 | 28 021 | 28 582 | 29 153 | 29 736 | 30 331 | 30 938 | 31 557 | 32 188 | 32 831 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | - 4 243 | - 4 379 | - 4 675 | - 5 867 | - 6 110 | - 6 284 | - 6 469 | - 6 691 | - 7 107 | - 5 436 |
| Kassaflöde inkl förändring av rörelsekapital | - 4 243 | - 4 379 | - 4 675 | - 5 867 | - 6 110 | - 6 284 | - 6 469 | - 6 691 | - 7 107 | - 5 436 |
| Avskrivningar | - 8 406 | - 8 574 | - 8 746 | - 8 921 | - 9 099 | - 9 281 | - 9 467 | - 9 656 | - 9 849 | - 10 046 |
| Skatt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 |
| Resultat | - 12 649 | - 12 953 | - 13 421 | - 14 788 | - 15 209 | - 15 565 | - 15 936 | - 16 347 | - 16 956 | - 15 479 |
| Plan U-håll/Invest | 13 390 | 616 | 10 680 | 66 663 | 7 349 | 335 | 321 | 2 060 | 15 668 | 6 895 |
| Kassaflöde | - 3 058 | 41 | 29 | 2 331 | - 2 079 | 180 | 654 | 411 | 954 | 9 361 |
| Sålda lägenheter | 7 576 | 6 954 | 6 384 | 5 861 | 5 380 | 4 939 | 4 534 | 4 162 | 3 821 | 3 508 |
| Amortering | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ingående kassa | - 6 064 | - 9 122 | - 9 163 | - 9 133 | - 6 803 | - 8 882 | - 9 061 | - 8 818 | - 8 407 | - 9 361 |
| Utestående lån | 12 000 | 10 000 | 19 000 | 88 000 | 94 000 | 95 500 | 98 000 | 103 000 | 121 000 | - |
| "Värde" hyresrätter | 68 181 | 62 590 | 57 458 | 52 746 | 48 421 | 44 450 | 40 806 | 37 459 | 34 388 | 31 568 |

A

AS.R

R

AS

Underhållsplan

Underhållsplanen revideras löpande under året. Under 2020 har bla relining av dagvatten, energieffektivisering och omläggning av tak skett. Styrelsen har inte för avsikt att finansiera underhållsplanen genom att uppta lån så länge föreningen har hyresrätter kvar att sälja. Underhållsplanen visar föreningens underhållsbehov de närmaste 19 åren framöver.

Som framgår av underhållsplanen är det totala underhållsbehovet ca 255 Mkr under perioden år 2021 till 2039 vilket per år uppgår till 13,4 Mkr. Underhållsplanen innehåller både investeringar som kan aktiveras i balansräkningen och även underhållsåtgärder som kostnadsförs direkt.

År 2020

| Underhållsplan | År | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030-2039 | Totalsumma |
|---------------------|----|-------|------|-------|-------|-------|------|------|------|------|-----------|------------|
| Fönster & Balkonger | | | | 14300 | 12900 | 13200 | | | | | 17000 | 57400 |
| Hissar | | | | | 7000 | 7200 | 7300 | 7500 | 5000 | | | 34000 |
| Tak | | 1500 | | 8000 | | | | | | | 12100 | 21600 |
| Portar & trapphus | | | | | | 12900 | | | | | | 12900 |
| Installationer | | 22600 | 900 | 1300 | 1100 | 1700 | 900 | 1500 | 1900 | 3000 | 94800 | 129700 |
| Summa per år (tkr) | | 24100 | 900 | 23600 | 21000 | 35000 | 8200 | 9000 | 6900 | 3000 | 123900 | 255600 |

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. Från 2022 beräknas värmekostnaden att minska med ca 2 miljoner kr årligen genom att befintliga utrangerade trapphusfläktar ersatts med nya fläktar med tillägg för energiåtervinning.

I likviditetsbudgeten har ett antagande om en inflation på 2% gjorts. Således är en avgiftshöjning och en ökning av driftskostnaderna med 2% 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. Reparationer utgör ett sådant exempel på svårigheten att beräkna kommande driftkostnader. I budgeten beräknas denna öka med 2% årligen i likhet med övriga driftkostnader. Förhoppningsvis kommer reparationer i stället minska genom att föreningen verkställer föreslagen underhållsplan.

Underhållsplanen, som sträcker sig fram till 2039, 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.

Finansieringen av underhållsplanen påverkas naturligtvis av makroekonomiska effekter såsom ränteläge, inflation etc. Att sja om hur finansiering exakt ska göras under en sådan lång tidsperiod är inte så enkelt då antaganden som idag görs 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) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|---------|--------|---------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 20 537 | 19 444 | 18 428 | 20 097 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -10 094 | -8 451 | -10 900 | -7 607 |
| Resultat exkl.avskrivningar, tkr | -3 198 | -2 214 | -3 966 | -1 777 |
| Planerat underhåll, tkr | 2 048 | 1 552 | 1 180 | 1 034 |
| Investeringar, tkr | 24 096 | 10 811 | 12 081 | 5 688 |
| Soliditet (%) | 99,5 | 99,5 | 99,3 | 97,6 |
| Kassalikviditet (%) | 661,8 | 597,4 | 249,7 | 45,3 |

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.

↩

MS, R

MS, R

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter och hyror | 2 | 20 302 654 | 19 139 360 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 234 672 | 304 961 |
| | | 20 537 326 | 19 444 321 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -16 181 080 | -15 834 342 |
| Reparationer | 5 | -2 252 446 | -1 523 188 |
| Planerat underhåll | 6 | -2 047 946 | -1 552 305 |
| Fastighetsavgift / skatt | 7 | -912 320 | -882 680 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 8 | -1 772 927 | -1 325 086 |
| Personalkostnader | 9 | -571 811 | -576 755 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -6 896 169 | -6 236 441 |
| | | -30 634 699 | -27 930 797 |
| Rörelseresultat | | -10 097 373 | -8 486 476 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 233 | 53 565 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 265 | -17 845 |
| | | 2 968 | 35 720 |
| Resultat efter finansiella poster | | -10 094 405 | -8 450 756 |
| Resultat före skatt | | -10 094 405 | -8 450 756 |
| Årets resultat | | -10 094 405 | -8 450 756 |

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgift | Kapital tillskott | Yttre fond | Fritt eget kapital |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 999 891 210 | 222 776 337 | 26 500 000 | 6 828 180 | -24 073 702 |
| Upplåtelse av lägenheter | 7 779 020 | 19 212 591 | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | | 4 507 000 | -4 507 000 |
| Ianspråktag från yttre fond | | | | -1 552 305 | 1 552 305 |
| Årets resultat | | | | | -10 094 405 |
| Belopp vid årets utgång | 1 007 670 230 | 241 988 928 | 26 500 000 | 9 782 875 | -37 122 802 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -27 028 397 |
| årets förlust | -10 094 405 |
| | -37 122 802 |

behandlas så att

| | |
|--|--------------------|
| avsättes till underhållsfond enligt underhållsplan | 4 507 000 |
| ianspråktag från underhållsfond | -2 047 946 |
| i ny räkning överföres | -39 581 856 |
| | -37 122 802 |

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

4

4

Handwritten signature

Handwritten signature

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

13 (22)

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|----------------------|----------------------|
| Byggnader och mark | 10, 11 | 1 191 540 038 | 1 190 096 409 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 257 380 | 509 310 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 13 | 24 317 185 | 8 308 694 |
| | | 1 216 114 603 | 1 198 914 413 |

Summa anläggningstillgångar 1 216 114 603 1 198 914 413

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 114 275 | 205 650 |
| Aktuella skattefordringar | | 0 | 279 525 |
| Övriga fordringar | | 18 754 | 5 313 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 1 008 615 | 1 074 120 |
| | | 1 141 644 | 1 564 608 |

Kassa och bank 37 384 352 38 079 418
Summa omsättningstillgångar 38 525 996 39 644 026

SUMMA TILLGÅNGAR 1 254 640 599 1 238 558 439

<

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

14 (22)

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|--------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Medlemsinsatser | | 1 007 670 230 | 999 891 210 |
| Upplåtelseavgifter | | 241 988 928 | 222 776 337 |
| Kapitaltillskott | | 26 500 000 | 26 500 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 9 782 875 | 6 828 180 |
| | | 1 285 942 033 | 1 255 995 727 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|--------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Balanserad vinst eller förlust | | -27 028 397 | -15 622 946 |
| Årets resultat | | -10 094 405 | -8 450 756 |
| | | -37 122 802 | -24 073 702 |

Summa eget kapital 1 248 819 231 1 231 922 025

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder | | 2 440 740 | 2 923 689 |
| Aktuella skatteskulder | | 54 867 | 0 |
| Övriga skulder | 15 | 122 | 8 872 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 3 325 639 | 3 703 853 |
| | | 5 821 368 | 6 636 414 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 1 254 640 599 1 238 558 439

<

MS
B

AR
B

Kassaflödesanalys

| Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -10 094 405 | -8 450 756 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 6 896 169 | 6 236 441 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -3 198 236 | -2 214 315 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 467 186 | 4 823 193 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -859 268 | -2 181 708 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -3 590 318 | 427 170 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -24 096 359 | -10 811 216 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -24 096 359 | -10 811 216 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Insatser och upplåtelse | 26 991 611 | 32 832 101 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 26 991 611 | 32 832 101 |
| Årets kassaflöde | -695 066 | 22 448 055 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 38 079 418 | 15 631 363 |
| Likvida medel vid årets slut | 37 384 352 | 38 079 418 |

↙

MR

↙

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 avskrivningsprocent 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,

↙

MR

utrangeras 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 aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett 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

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 17 552 316 | 16 077 318 |
| Hysesintäkter bostäder | 2 501 967 | 2 835 559 |
| Hysesintäkter lokaler | 248 371 | 226 482 |
| | 20 302 654 | 19 139 359 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Hyra skyltplats | 0 | 35 000 |
| Övriga hyrestillägg | 2 804 | 3 280 |
| Arrende | 23 916 | 23 112 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 92 299 | 73 814 |
| Hyra gästlägenhet | 59 500 | 104 500 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 16 960 | 15 500 |
| Övriga intäkter | 39 193 | 49 755 |
| | 234 672 | 304 961 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 973 520 | 1 134 112 |
| Uppvärmning | 5 920 074 | 6 149 253 |
| Vatten | 1 439 036 | 1 077 992 |
| Sophämtning | 506 327 | 472 548 |
| Fastighetsskötsel | 1 043 936 | 1 003 111 |
| Markskötsel | 1 089 014 | 1 019 196 |
| Teknisk förvaltning | 1 304 405 | 1 177 460 |
| Ekonomisk förvaltning | 469 018 | 461 186 |
| Städning | 1 015 610 | 921 460 |
| Förbrukningsmaterial | 110 328 | 78 386 |
| Kabel-TV | 41 645 | 40 992 |
| Bredband | 1 462 210 | 1 455 771 |
| Fastighetshetsförsäkring | 408 574 | 398 181 |
| Hisservice | 262 076 | 207 043 |
| Övriga driftskostnader | 135 306 | 237 652 |
| | 16 181 079 | 15 834 343 |

Not 5 Reparationer

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Bostäder | 874 030 | 361 341 |
| Försäkringsersättning | 0 | -77 066 |
| Gemensamma utrymmen (entréer, tvättstuga, etc.) | 465 101 | 425 927 |
| Elinstallationer | 48 950 | 5 119 |
| Värmesystem | 140 228 | 118 496 |
| Vatten och avlopp | 116 305 | 245 140 |
| Ventilation | 56 543 | 57 448 |
| Hissar och liknande installationer | 179 460 | 199 002 |
| Övriga installationer | 146 675 | 0 |
| Huskropp utvändigt | 179 742 | 110 331 |
| Markanläggningar | 45 412 | 77 450 |
| | 2 252 446 | 1 523 188 |

Not 6 Planerat underhåll

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Underhåll hyresrätter | 13 873 | 174 757 |
| Underhåll hissar | 222 888 | 554 000 |
| Underhåll fönster | 95 656 | 0 |
| Injustering VVC | 28 878 | 190 233 |
| Underhåll tvättstuga | 90 595 | 0 |
| Renovering entréer | 0 | 476 935 |
| Underhåll portar | 78 549 | 0 |
| Underhåll trapphus | 169 457 | 0 |
| Ombyggnation sopnedkast | 48 875 | 0 |
| Underhåll fasader och fasadbelysning | 345 750 | 0 |
| Underhåll gårdar | 629 956 | 89 303 |
| Under håll mark och stentrappor | 323 470 | 67 077 |
| | 2 047 947 | 1 552 305 |

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 429 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|---------|---------|
| Telekommunikation | 32 660 | 35 835 |
| Pant- och överlåtelsehantering | 102 612 | 82 411 |
| Statuskontroller | 87 875 | 88 719 |
| Underhållsplan | 24 250 | 22 000 |
| Juridiska kostnader | 421 095 | 137 049 |
| Konsultarvoden | 11 684 | 136 515 |

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

19 (22)

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

20 (22)

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Revisionsarvode | 150 956 | 216 125 |
| Kontorsomkostnader | 74 031 | 78 168 |
| Föreningsstämma, årsredovisning | 463 098 | 259 501 |
| Föreningsverksamhet, medlemsinformation | 190 247 | 187 297 |
| Hysesförlust | 162 384 | 0 |
| Övriga omkostnader | 52 035 | 81 465 |
| | 1 772 927 | 1 325 085 |

Not 9 Personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 418 805 | 418 500 |
| Arvode internrevisor | 20 000 | 10 000 |
| Arvode valberedning | 20 000 | 10 000 |
| Övriga arvoden | 10 800 | 7 200 |
| Sociala avgifter | 102 206 | 131 055 |
| | 571 811 | 576 755 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 239 206 788 | 1 222 658 677 |
| Inköp | 1 714 143 | 4 560 141 |
| Omfört från pågående byggnation | 6 373 725 | 11 987 970 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 247 294 656 | 1 239 206 788 |
| Ingående avskrivningar | -49 110 379 | -43 125 873 |
| Årets avskrivningar | -6 644 239 | -5 984 506 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -55 754 618 | -49 110 379 |
| Utgående redovisat värde | 1 191 540 038 | 1 190 096 409 |
| Taxeringsvärden byggnader | 525 179 000 | 525 179 000 |
| Taxeringsvärden mark | 979 600 000 | 979 600 000 |
| | 1 504 779 000 | 1 504 779 000 |
| Bokfört värde byggnader | 534 462 038 | 533 018 409 |
| Bokfört värde mark | 657 078 000 | 657 078 000 |
| | 1 191 540 038 | 1 190 096 409 |

Not 11 Årets anskaffningar

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets inköp | 1 714 143 | 4 560 141 |
| Omfört från pågående byggnation | 6 373 725 | 11 987 970 |
| | 8 087 868 | 16 548 112 |
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Byte ventiler | 332 638 | 1 360 312 |
| Uppdatering UC | 0 | 2 859 981 |
| Fönsterbyte 146-148 | 0 | 12 327 819 |
| Passersystem | 313 594 | 0 |
| Ombyggnation gård 152 | 1 217 907 | 0 |
| Relining dagvatten | 6 041 872 | 0 |
| Ombyggnation dagvattenbrunnar | 181 857 | 0 |
| | 8 087 868 | 16 548 112 |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 855 114 | 2 855 114 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 855 114 | 2 855 114 |
| Ingående avskrivningar | -2 345 804 | -2 093 870 |
| Årets avskrivningar | -251 930 | -251 934 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 597 734 | -2 345 804 |
| Utgående redovisat värde | 257 380 | 509 310 |

Not 13 Pågående byggnation

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|------------------|
| Entréer, trapphus, hissar | 1 006 985 | 1 006 985 |
| Energieffektivisering | 20 936 388 | 714 905 |
| Ombyggnation gård (omfört till byggnad 2020) | 0 | 1 095 407 |
| Dagvatten (omfört till byggnad 2020) | 0 | 5 278 318 |
| Montering handdukstorkar | 390 405 | 213 079 |
| Belysning gård | 54 032 | 0 |
| Omläggning tak fläktrum | 1 929 375 | 0 |
| | 24 317 185 | 8 308 694 |





Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Kabel-TV | 10 444 | 10 407 |
| Försäkring | 422 928 | 408 574 |
| Förvaltningsarvode | 327 103 | 285 667 |
| Medlemsavgift Bostadsrätterna | 14 120 | 13 840 |
| El | 0 | 159 294 |
| Bredband | 123 992 | 121 101 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 6 100 | 6 050 |
| Upplupna pant- och överlåtelseavgifter | 16 796 | 13 487 |
| Upplupna intäkter taggar | 10 150 | 9 700 |
| Upplupna hyror gästlägenhet | 23 000 | 46 000 |
| Upplupen fakturering | 53 982 | 0 |
| | 1 008 615 | 1 074 120 |

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 100 000 000 | 100 000 000 |
| | 100 000 000 | 100 000 000 |

Stockholm 19/4-2021

Peter Rydås
Ordförande

Marie Sennermalm
Kassör

Sven Boman
Sekreterare

Anna Fahlman

Thomas Brogren

Not 15 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------|------------|--------------|
| Mervärdeskatt | 0 | 8 750 |
| Arbetsgivaravgifter | 122 | 122 |
| | 122 | 8 872 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 1 741 447 | 1 748 181 |
| Revisionsarvode | 50 000 | 50 000 |
| Uppvärmning | 671 705 | 528 232 |
| Vatten | 114 995 | 180 114 |
| Sophämtning | 39 591 | 13 797 |
| Städning | 17 677 | 0 |
| Reparationer | 42 691 | 21 231 |
| Snöröjning och markförvaltning | 26 420 | 0 |
| Förvaltning | 0 | 102 266 |
| Pant- och överlåtelsehantering | 7 984 | 7 280 |
| Statuskontroller | 0 | 9 500 |
| El | 108 060 | 0 |
| Juridiska kostnader och konsultarvoden | 0 | 37 548 |
| Upplupna projektkostnader | 139 800 | 662 626 |
| Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter | 351 808 | 325 292 |
| Övriga upplupna kostnader | 13 461 | 17 786 |
| | 3 325 639 | 3 703 853 |

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2021

Anneli Richardson
Auktoriserad revisor
RSM Stockholm AB

Thomas Smitt
Internrevisor

Internrevisorns revisionsberättelse för verksamhetsåret 2020

Till föreningsstämman i Brf Fältöversten, org nr 769600-2307

Undertecknad, Thomas Smitt, är vald till internrevisor i Brf Fältöversten och avger härmed följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020.

Granskningen har huvudsakligen varit inriktad på styrelsens förvaltning men granskning har även skett av föreningens räkenskaper och årsberättelse.

En traditionell revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar.

Utöver den traditionella revisionen har jag även gjort följande granskningar:

Genomläsning av samtliga protokoll med bilagor

Kontroll av alla avslutade upphandlingar över 100.000:-

Genomgång av samtliga fakturor för juli, augusti samt december

Genomläsningen av protokollen visar inget att anmärka annat än att ett par ledamöter haft reservationer mot vissa beslut samt att man beslutat att inte kalla suppleanter till styrelsemöten. Min personliga åsikt är att det är en fördel att suppleanter är fullt insatta löpande (oklart om de fått tillgång till protokollen) medverkan i möten innebär att de kan på ett effektivt sätt delta om de kallas in som ersättare samt att det en bra utbildning i styrelsearbete. I den händelse styrelsen även fortsättningsvis inte kallar suppleanterna bör de ges del av protokollen fortlöpande.

Genomgången av upphandlingarna över 100 kSEK föranleder inte någon allvarlig kritik, enstaka upphandlingar har skett utan att föreningspraxis om tre offerter gjorts, huvudsakliga orsaken som har angivits är tidsbrist. Detta avser bytet av handledare på rulltrappa samt upphandlingen av uppgradering av passersystemet, i det sistnämnda fallet hade jag dock förordat upphandling av nytt passersystem som alternativ eftersom uppgraderingen var dyr.

Fakturagenomgången har inte visat några felaktiga fakturor. Anledningen att just dessa månader valts är att de är de månader då traditionellt sett det sker störst antal "turfakturor", detta baserat på egen erfarenhet från näringslivet och lär gälla Brf på samma sätt, semester resp. stress inför års slut.

Min suppleant, Edvin Tegbrant har läst samtliga protokoll och inte funnit något att anmärka.

Enda övriga kommentar från min sida är att min åsikt är att det är tid att konkurrensutsätta förvaltningsbolaget samt bolaget som sköter terrassen. Vi har haft samma leverantörer av dessa tjänster i många år och utgör en betydande kostnad för föreningen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm 2021-04-19



Thomas Smitt

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fältöversten för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fältöversten för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 april 2021

RSM Stockholm AB

Anner Richardson
Auktoriserad revisor

