

Årsredovisning 2017

Brf. Fältöversten



Årsredovisning 2017

Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Innehåll:

- Förvaltningsberättelse	sid 1
- Resultaträkning	sid 9
- Balansräkning	sid 10
- Kassaflödesanalys	sid 12
- Noter	sid 13

Styrelsen för Brf Fältöversten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Fältöversten 769600-2307, en äkta bostadsrättsförening bildades den 14/4 1994 i syfte att förvärva fastigheten Fältöversten 7 för ombildning till bostadsrätter. Den 7/3 2008 undertecknade styrelsen köpeavtalet som innebar att föreningen förvärvade fastigheten Fältöversten 8 som är en 3-dimensionell urholkning av fastigheten Fältöversten 7. Sedan köpet godkänts av en köpstämman den 7/4 2008, tillträdde fastigheten den 21/5 2008.

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.
Faktaruta Brf Fältöversten för år 2017

Total boyta	m2	38 746
varav bostadsrätt	m2	36 094
varav hyresrätt	m2	2 652
lokalyta	m2	815
förrådsyta	m2	212
Totalyta	m2	39 773
Antal bostadsrätter		511
Antal hyresrätter		43
Årsavgift. Bostadsrätt	kr/m2	421
Lån per m2 total boyta	kr	594
Soliditet	%	98
Totalintäkt 2017	kr/m2	519
Driftskostn.+räntor	kr/m2	543

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 7 juni 2017

Ordinarie:

Bertil Adler Ordförande
Bodil Markusson Kassör
Sven Boman Sekreterare
Charlotte Stuart Ledamot
Mikael af Ekenstam Ledamot

Suppleanter:

Margareta Östlind

M 

Styrelse från ordinarie föreningsstämma 7 juni 2017

Ordinarie:

Mikael af Ekenstam	Ordförande
Marie Sennermalm	Kassör
Sven Boman	Sekreterare
Helene Sköld	Ledamot
Hans Ahl	Ledamot
Bertil Adler	Ledamot tom 11 juni 2017
Charlotte Stuart	Ledamot tom 11 juni 2017
(*) Suppleant tom 11 juni 2017	

Suppleanter:

Bodil Markusson (*)

Styrelse från extra föreningsstämma 19 oktober 2017

Ordinarie:

Mikael af Ekenstam	Ordförande
Marie Sennermalm	Kassör
Sven Boman	Sekreterare
Helene Sköld	Ledamot
Hans Ahl	Ledamot
Marie Wallin	Ledamot
Mona Skullman	Ledamot

Suppleanter:

Peter Rydås

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ordförande eller Kassör i förening med annan ordinarie ledamot.

Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Ulf Strauss från Ernst & Young samt Kristofer Pasquier som förtroendevald revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulla Bohmgren, Ulla Lennman, Peter Nordström, Roland Sjödin och Anita Ståhlås som sammankallande.

Arvoden till förtroendevalda

Arvoden till styrelsen har utgått med 9 prisbasbelopp exklusive sociala kostnader.
Arvoden till valberedningen har utgått med 10 000 kr exklusive sociala kostnader.
Arvode till lekmannarevisor har utgått med 10 000 kr exklusive sociala kostnader.
Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

Föreningsfrågor

Årsstämman hölls den 7 juni 2017 samt extrastämma den 10 april och 19 oktober 2017.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten.
Under året har 25 st (57 st 2016) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Upplätelser av tomställda lägenheter och lokaler under 2017

Föreningen har under 2017 upplåtit ("sålt") 4 tomställda hyreslägenheter samt påbörjat konvertering av lokal på Valhallavägen 152A-C till 16 bostadsrätter. De mäklare som föreningen samarbetar med är Per Johansson från Behrer & Partner och Karin Sahlin från Skandiamäklarna. Samtliga tomställda objekt har upplåtits i befintligt skick.
Följande objekt har sålts och/eller tillträtts under 2017:

- 3:a Karlaplan 21C, pris 7 970 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- 1:a Valhallavägen 146D, pris 3 810 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- 4:a Valhallavägen 150B, pris 8 200 000 kr, mäklare Behrer & Partners
- 1:a Karlaplan 19A, pris 3 960 000 kr, mäklare Behrer & Partners

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2017-12-31 upplåtits till ett värde av 315 miljoner kronor.

Medlemmar

Antal medlemmar per den 31 december 2017, var 728 stycken (732 st 2016). I föreningen fanns per bokslutsdagen 511 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.
Under 2017 har föreningen genom lägenhetsförsäljningar fått 72 (77 st 2016) stycken nya medlemmar och genomsnittsåldern för dessa var 53 år (58 år 2016).

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.

	2017	2016
Taxeringsvärde	1 220 400 000	1 219 000 000
Varav byggnad	448 400 000	447 200 000
Varav mark	772 000 000	772 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Servitut

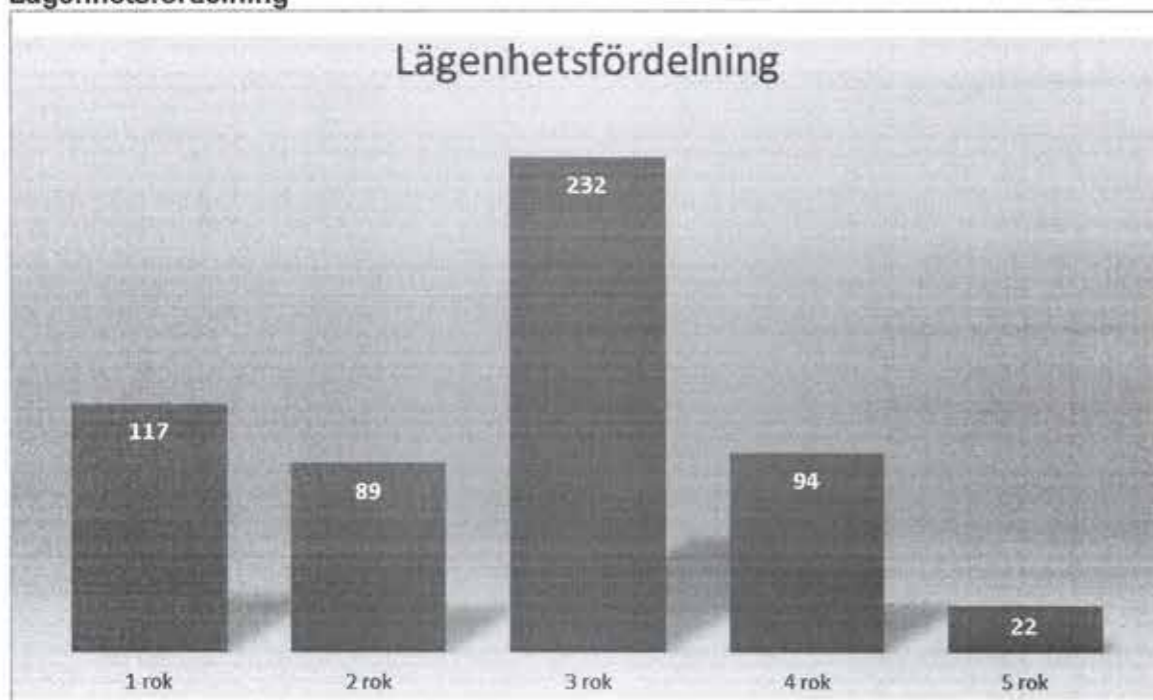
Vår fastighet har både belastande servitut och förmänsservitut. Servituten anser att reglera gemensamma installationer mellan Fältöversten 7 och 8. Servituteten innehåller rätt för Fältöversten 8 att nyttja yta i Fältöversten 7 för tvättstuga, elmätare, elcentral, nyttja och underhålla spill- och dagvattenledningar, nyttja undercentral med ledningar för värmeförsörjning av bostäder, nyttja och underhålla hissar.
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

MBS
NS

MBS
NS

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 554 lägenheter, varav 511 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 43 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 38 746 kvm. Därutöver finns lokaler om 815 kvm och förråd om 212 kvm.

Förvaltning

Fastighetens förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen förvaltas av AdEx fastighetsförvaltning. Förvaltaren svarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning, mark- och fastighetsskötsel samt städning. Ansvarig förvaltare är Ann Eriksson. Överlåtelse, pantsättning och hyreskontrakt handläggs av Angelique Lannervall, huvudfastighetsskötare är Stephane Seger.

Arbetsgrupper

Under verksamhetsåret har arbete bedrivits i Fastighetsgruppen och Gårdsgruppen.

Kabel-TV

Föreningen äger två bredbands/kabel-tv nät i fastigheten, Telia och ComHem. Den 1:a 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.

AS - AS

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och där ingår även skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen. Det så kallade bostadsrättstillägget togs bort den 1 januari 2013 och bekostas av medlemmarna själva.

Information

Under verksamhetsåret 2017 har bostadsrättsföreningens tidning Fältposten kommit ut med fem 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. Även detta år har föreningen kunnat erbjuda unga boende i Fältöversten plats som sommarpraktikanter för att få hjälp med gårdsskötseln.

Hemsida

Brf Fältöversten har en modern hemsida där mäklare, tilltänka bostadsspekulanter och andra intresserade kan få information om bostadsrättsföreningen. 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 du som medlem kan logga in och ta del av information som enbart är avsedd för medlemmar.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Årsstämman beslöt 2015 att sälja Förskoleverksamhetens lokal. Under våren 2016 köpte Vivioo hela råytan baserat på pris färdig bostadsyta. Därefter uppdagades det att delar av Vivioo's köpta ytor var föreningens gemensamma ytor för vilket det erfordras 2/3 majoritet på en föreningsstämma för att kunna avyttra. Vivioo kom med ett nytt förslag där dessa ytor återgått till gemensamma ytor. För detta erhöll Vivioo en nedsänkning av köpeskillingen med 1 260 000 kr på grund av minskad färdigställd bostadsyta. Föreningens slutliga försäljningspris till Vivioo blev 42 240 000 kr. Under hösten 2017 har Vivioo påbörjat arbetet med att konvertera lokal på Valhallavägen 152B-D till 16 bostadsrätter och föreningen kommer erhålla dessa intäkter vart efter bostadsrätterna säljs vilket enligt plan kommer ske under 2018.

Kompletteringar i skalskyddet har slutförts under 2017 entréer mot Värtavägen, Erik Dahlbergs Allé och Valhallavägen 146 E – F samt 148 E – F.

Gästlägenheten färdigställdes sommaren 2017 och har till och med 20171231, totalt givit föreningen 72 400 kr i intäkter. Den har varit uthyrd ca 60 % av dagarna sedan den blev färdigställd. Hyran höjdes i oktober från 300 kr till 500 kr per dygn, intäkterna förväntas därmed öka under 2018.

Nödbelysning har installerats till samtliga trapphus, våningsplan samt i tvättstugan med batterimatning och automatisk tändning vid strömbortfall i kraftmätningen.

Föreningens konsult tog in offerter för att tätta under AMFs kylaggregat på taket, varvid konsulten rekommenderade Hillster för 2 800 000 kr inklusive moms. Efter anbudstiden fick föreningen ett erbjudande om att utföra arbetet för 250 000 kr inklusive moms. Föreningen beslöt därför att försöka häva avtalet. Förlikning pågår.

Förberedelsearbeten med tekniska beredningar, offertinhämtningar och kalkylframtaganden har inletts för renoveringar av högtaken, fjärrvärmecentraler, fönster och värmeledningssystemet. Åtgärder för teknisk och ekonomisk utveckling av föreningens fastighet fortskrider.

AS, AS

Möten under verksamhetsåret

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, ett tiotal arbetsmöten, 3 portmöten för medlemmarna, möten med nya medlemmar samt ett flertal möten med olika företag i samband med förberedelser för kommande större renoverings- och investeringsprojekt. Därutöver har styrelsen deltagit i möten med Gårdsgruppen och Fastighetsgruppen samt ett tiotal möten med AMF (Gallerian och garaget) samt möten med enskilda medlemmar i Brf Fältöversten.

Uppdaterad ekonomisk långtidsplan

Styrelsen övergripande mål är att öka det relativa värdet på våra lägenheter genom att genomföra investeringar och underhåll som minskar driftkostnaderna och ökar attraktiviteten att bo här. Samtidigt hålla en relativt låg avgiftsnivå och låg skuldsättning. För att balansera olika delar görs en långsiktig ekonomisk plan enligt nedan. Under 2017 har driftkostnaderna ökat med 10 % vilket har finansierats av lägenhetsförsäljningar. På sikt är detta inte en hållbar situation. Föreningen måste få balans mellan intäkter och kostnader (avgifter och driftkostnader) så att inte föreningens likviditet belastas/minskar varje år. Styrelsen ser två olika sätt att lösa situationen; antingen höjer föreningen avgifterna eller så minskar föreningen på utgifterna. För att minska på utgifterna ser styrelsen två vägar att gå, antingen en investering i ett mer effektivt värmesystem där föreningen sparar ca 2,3 Mkr per år eller att minska de kostnader som inte är nödvändiga men som är en service för medlemmarna. Den ekonomiska planen är ett levande dokument som kommer att förändras beroende på de beslut som tas under 2018. Nedan ekonomisk plan är baserad på den plan som uppdaterades under 2017.

Aktuell ekonomisk plan bygger på följande antaganden/ambitioner:

1. Driftkostnaderna har ökat med 10 % jämfört med år 2017. I den ekonomiska planen har föreningen antagit driftkostnader ska höjas med index (2 % per år).
2. Underhållsbehovet avviker inte från ny underhållsplan
3. Inga avgiftshöjningar
4. Kostnaden för TV, bredband och IP telefoni faktureras inte separat utan ingår fortsatt i aviserad årsavgift
5. 10% av kvarvarande hyresrätter säljs årligen till ett snittpris om 85 000/m2
6. Föreningen blir skuldfri under 2018 och har från 2019 och framåt inga kapitalkostnader. I dagens ränteläge budgeterar föreningen inte med några ränteintäkter.

Siffrorna är uttryckta i tusen kronor i 2017 års priser.

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Aggr. per m2	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ränter	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Ansvarigt	11 804	15 019	18 146	21 272	24 397	27 523	30 648	33 774	36 900	40 025	43 151	46 276	49 402	52 527	55 653	58 778	61 904	65 029	68 155	71 280	74 406	77 531	80 657	83 782
Hyror	4 817	5 412	6 007	6 602	7 197	7 792	8 387	8 982	9 577	10 172	10 767	11 362	11 957	12 552	13 147	13 742	14 337	14 932	15 527	16 122	16 717	17 312	17 907	18 502
Östigt	376	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Ränter	295	105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	19 692	19 966	18 472	18 280	19 196	17 949	17 607	17 679	17 963	17 456	17 354	17 278	17 201	17 124	17 047	16 970	16 893	16 816	16 739	16 662	16 585	16 508	16 431	16 354
Temps. kostn	2 402	2 450	2 497	2 545	2 592	2 640	2 687	2 735	2 782	2 830	2 877	2 925	2 972	3 020	3 067	3 115	3 162	3 210	3 257	3 305	3 352	3 400	3 447	3 495
Värme	5 969	5 969	6 100	6 230	6 361	6 491	6 622	6 752	6 883	7 013	7 143	7 273	7 403	7 533	7 663	7 793	7 923	8 053	8 183	8 313	8 443	8 573	8 703	8 833
Östigt	13 308	13 532	13 756	13 980	14 204	14 428	14 652	14 876	15 100	15 324	15 548	15 772	15 996	16 220	16 444	16 668	16 892	17 116	17 340	17 564	17 788	18 012	18 236	18 460
Driftkostnader	21 578	21 948	22 408	22 868	23 328	23 788	24 248	24 708	25 168	25 628	26 088	26 548	27 008	27 468	27 928	28 388	28 848	29 308	29 768	30 228	30 688	31 148	31 608	32 068
Rex U-nåbrynd	5 568	9 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Övriga int. r.o.	-1 777	-3 432	-3 933	-4 581	-5 199	-5 758	-6 353	-6 942	-7 527	-8 112	-8 698	-9 279	-9 860	-10 441	-11 022	-11 603	-12 184	-12 765	-13 346	-13 927	-14 508	-15 089	-15 670	-16 251
Avskrivningar	6 930	6 225	6 350	6 475	6 600	6 725	6 850	6 975	7 100	7 225	7 350	7 475	7 600	7 725	7 850	7 975	8 100	8 225	8 350	8 475	8 600	8 725	8 850	8 975
Skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	-7 607	-8 667	-10 281	-11 928	-13 611	-15 328	-17 079	-18 864	-20 683	-22 536	-24 423	-26 344	-28 299	-30 288	-32 311	-34 368	-36 459	-38 584	-40 743	-42 936	-45 163	-47 424	-49 719	-52 048
Säkerhetsreserv	20 021	96 842	20 286	18 256	16 433	14 790	13 311	11 980	10 782	9 704	8 732	7 860	7 074	6 367	5 730	5 167	4 674	4 249	3 881	3 569	3 311	3 106	2 954	2 856
Ansvarigt	29 000	22 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillgängliga kassa	11 331	4 950	25 460	39 814	41 522	40 796	37 827	32 785	25 323	17 078	8 670	-2 290	-16 712	-33 583	-49 590	-66 907	-85 383	-104 992	-125 823	-147 862	-171 111	-196 570	-223 229	-250 000
Övriga int. r.o.	25 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga int. r.o.	225 420	202 678	187 560	164 331	142 898	123 568	107 819	94 038	81 532	70 598	61 738	53 865	47 289	41 998	37 964	34 171	30 609	27 270	24 141	21 220	18 507	16 004	13 701	11 600
Övriga int. r.o.	-6 641	-30 610	4 355	1 706	-720	-2 980	-5 042	-6 902	-8 748	-10 408	-11 962	-13 419	-14 771	-16 027	-17 185	-18 246	-19 209	-20 074	-20 841	-21 509	-22 078	-22 547	-23 016	-23 485

Underhållsplan

Underhållsplanen revideras årligen och under år 2017 gjordes en större uppdatering av planen för att bättre visa på det underhållsbehov av fastigheten som föreligger de närmsta 29 åren. Som framgår av underhållsplanen är det totala underhållsbehovet 345 Mkr under perioden år 2018 till 2046 vilket per år uppgår till 12 Mkr. Underhållsplanen innehåller både investeringar som kan aktiveras i balansräkningen och således inte utgör en kostnad via resultaträkningen men även rena underhållsåtgärder som kostnadsförs direkt. Det går inte att direkt jämföra underhåll enligt underhållsplanen med raden planerat underhåll i den ekonomiska planen då visst underhåll ligger som driftskostnad. Föreningens fastighet kräver stora underhållskostnader de närmsta åren. De närmsta fem åren är de största posterna fasader som avser renovering av och tätning av fogar. Installationer avser till största delen nytt värmesystem (FTX-lösning). Invändigt underhåll avser främst byte/renovering av fönster på insidan av lägenheterna samt renovering av entréer mot gården. Tak avser främst renoveringen av högtaken.

Underhållsplan	ÅR	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2025	2026	2027-2046	Totalt
Fasader			1 894				19 454			46 789	68 136
Installationer		30 045	14 373	9 657	655	29 809	17 938	733		95 035	198 245
Invändigt		59	23 562	21 988			448	56		1 868	47 981
Mark		910			67				1 400	1 746	4 123
Renovering gården								8 400			8 400
Tak		2 543	9 468							6 172	18 182
Totalsumma (tkr)		33 557	49 297	31 645	722	29 809	37 840	9 189	1 400	151 610	345 068

Föreningens ekonomi

Totalt sett har Brf Fältöversten en mycket fördelaktig ekonomisk situation. Föreningen har hög soliditet, 98 % (eget kapital i relation till balansslutningen). Det egna kapitalet är per årsskiftet 1 173 Mkr och vid denna tidpunkt är låneskulden endast 23 Mkr. Planen är att föreningen skall bli skuldfri under 2018. Dessutom har föreningen dolda tillgångar i de 43 hyresrätter föreningen äger samt i lokalen på Valhallavägen 152 som under 2018 ska konverteras till 16 bostadsrättslägenheter. Föreningen kommer att erhålla 42 240 000 kr för lokalen från byggaren Vivioo under 2018. Fastigheten har ett underhållsbehov, där ett flertal underhållsåtgärder behöver vidtas under kommande år och medel finns för att genomföra dessa. Under 2017 har föreningen ett negativt driftresultat om 447 tkr (resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll). Hyresintäkterna minskar på grund av konvertering till bostadsrätter både vad gäller lokaler och bostäder. På kostnadssidan har ett flertal poster ökat, dels kostnad för ovanstående nämnda avtal för TV, bredband och IP telefoni men även högre förvaltningskostnader då öppettiderna för förvaltningskontoret utökats samt att kostnaderna för värme fortsätter att stiga. Lägre räntekostnader vilket beror på genomförd amortering den 24 maj på 29 miljoner kr. För att undvika negativt driftresultat och framtida avgiftshöjningar är målet att arbeta för att sänka framförallt el och värmekostnaderna med 30 %.

Under 2017 konverterades lokaler till bostadsrättslägenheter till ett värde av ca 24 Mkr, låneskulden minskade med 29 Mkr och kassan minskade med 8,5 Mkr. Sedan ombildningen i maj 2008 har föreningen amorterat 313,5 miljoner kr. Kvarvarande låneskuld om 23 Mkr beräknar föreningen kunna amortera kommande verksamhetsår, vilket skulle göra föreningen skuldfri under 2018. Den 29 mars 2018 amorterade föreningen 10 Mkr på föreningens lån. Givet ett marknadsvärde om 85 000 kr per m2 är kvarvarande hyresrätter per 171231 värda ca 225 miljoner kr, vilket är en dold tillgång i Brf Fältöverstens balansräkning. Årets resultat är negativt om - 7,6 Mkr. Försäljningen av hyresrätter bokförs inte via resultaträkningen utan bokförs som en ökning av föreningens egna kapital.

MB: NS

ARB - NS

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter och hyror	2	19 720 972	20 155 192
Övriga rörelseintäkter	3	375 856	4 398 213
		20 096 828	24 553 405
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-14 771 781	-13 158 961
Reparationer	5	-2 438 860	-3 132 038
Planerat underhåll	6	-1 033 865	-1 106 365
Fastighetsavgift / skatt	7	-1 122 510	-1 152 913
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-1 714 241	-1 532 958
Personalkostnader	9	-496 372	-488 756
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 830 568	-5 600 277
Utrangering av anläggningstillgångar		0	-1 986 600
		-27 408 197	-28 158 868
Rörelseresultat		-7 311 369	-3 605 463
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		540	4 940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 327	-484 015
		-295 787	-479 075
Resultat efter finansiella poster		-7 607 156	-4 084 538
Resultat före skatt		-7 607 156	-4 084 538
Årets resultat		-7 607 156	-4 084 538

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	963 723 099	152 084 680	26 500 000	2 094 188	7 618 494
Upplåtelse av lägenheter	9 358 168	20 801 876			
Ack kostnad för nyupplåtelse		-1 139 125			
Årets resultat					-7 607 156
Belopp vid årets utgång	973 081 267	171 747 431	26 500 000	2 094 188	11 337

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 618 493
årets förlust	-7 607 156
	11 337

disponeras så att avsättes till underhållsfond enligt stadgarna	2 440 880
ianspråkats från underhållsfond	-1 033 865
i ny räkning överföres	-1 395 678
	11 337

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

M. O. S.
M

M. O. S.
M

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10, 11	1 185 438 848	1 185 442 969
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 035 218	1 309 199
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	2 718 885	2 583 395
		1 189 192 951	1 189 335 563

Summa anläggningstillgångar

1 189 192 951 **1 189 335 563**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		66 664	178 564
Aktuella skattefordringar		39 692	0
Övriga fordringar		6 985 519	7 421 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 095 879	1 076 051
		8 187 754	8 675 869

Kassa och bank

		4 850 461	13 331 227
Summa omsättningstillgångar		13 038 215	22 007 096

SUMMA TILLGÅNGAR

1 202 231 166 **1 211 342 659**

MFB - PJS
M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		973 081 267	963 723 099
Upplåtelseavgifter		171 747 431	152 084 680
Kapitaltillskott		26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll		2 094 188	2 094 188
		1 173 422 886	1 144 401 967

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		7 618 493	11 703 031
Årets resultat		-7 607 156	-4 084 538
		11 337	7 618 493

Summa eget kapital

1 173 434 223 **1 152 020 460**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16	23 000 000	52 000 000
Leverantörsskulder		1 790 525	1 849 531
Aktuella skatteskulder		0	79 662
Övriga skulder	17	1 002 753	1 486 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 003 665	3 906 498
Summa kortfristiga skulder		28 796 943	59 322 199

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 202 231 166 **1 211 342 659**

MFB - PJS
M

Kassaflödesanalys

Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 607 156	-4 084 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 830 568	5 600 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 776 588	1 515 739
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	488 115	-7 478 351
Förändring av kortfristiga skulder	-1 525 255	-54 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 813 728	-6 017 006
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 687 956	-6 131 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 687 956	-6 131 565
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelser	29 020 918	35 627 308
Amortering av lån	-29 000 000	-17 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20 918	18 627 308
Årets kassaflöde	-8 480 766	6 478 737
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	13 331 227	6 852 490
Likvida medel vid årets slut	4 850 461	13 331 227

M. S. O.
M

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar 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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

M. S. O.
M

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt 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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	14 804 369	14 594 555
Hysesintäkter bostäder	3 323 060	3 516 384
Hysesintäkter lokaler	1 593 544	2 044 253
	19 720 973	20 155 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Fastighetsskatt	158 696	211 594
Övriga hyrestillägg	2 253	2 199
Arrende	22 408	22 150
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	82 492	106 576
Hyra gästlägenhet	72 400	0
Övriga intäkter	37 606	4 055 695
	375 855	4 398 214

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
El	1 071 579	1 071 642
Uppvärmning	5 869 082	5 848 758
Vatten	982 560	954 219
Sophämtning	377 391	468 644
Fastighetsskötsel	949 297	929 852
Markskötsel	792 648	754 046
Teknisk förvaltning	892 399	461 139
Ekonomisk förvaltning	433 830	435 532
Städning	1 003 465	664 719
Förbrukningsmaterial	110 431	57 585
KabelTV	136 125	134 056
Bredband	1 372 375	660 426
Fastighetshetsförsäkring	424 298	399 748
Skadegörelse	0	84 084
Hisservice	116 948	0
Övriga driftskostnader	239 354	234 511
	14 771 782	13 158 961

M. S.
M

Not 5 Reparationer

	2017	2016
Bostäder	1 310 039	2 058 374
Lokaler	16 575	6 871
Gemensamma utrymmen (entréer, tvättstuga, etc.)	396 650	266 817
Elinstallationer	21 834	27 613
Värmesystem	59 141	115 291
Vatten och avlopp	132 207	148 537
Ventilation	12 442	11 194
Hissar och liknande installationer	302 865	422 702
Övriga installationer	49 862	6 500
Huskropp utvändigt	91 019	55 593
Markanläggningar	46 227	12 546
	2 438 861	3 132 038

Not 6 Planerat underhåll

	2017	2016
Fönsterrenovering	54 418	125 493
OVK	54 562	388 971
Besiktning samtliga lägenheter	314 988	5 671
SBA	14 903	36 006
Dagvattenbrunnar tak	0	86 409
Underhåll fasader	61 288	150 032
Fogning balkongplattor	0	84 127
Inventering slitsar	0	105 631
Rökgasbyggnad	0	124 023
Underhåll hyresrätter	265 143	0
Underhåll hissar	85 000	0
Stampolning	183 563	0
	1 033 865	1 106 363

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 315 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017	2016
Telekommunikation	43 836	44 989
Pant- och överlåtelsehantering	104 913	137 945
Statuskontroller	106 876	59 375
Juridiska kostnader	503 464	312 595
Konsultarvoden	11 172	100 799
Revisionsarvode	156 448	224 854
Kontorsomkostnader	109 379	114 396

M. S.
M

Brf Fältöversten 16 (20)
Org.nr 769600-2307

Föreningsstämma, årsredovisning	397 493	217 844
Föreningsverksamhet, medlemsinformation	214 645	237 702
Övriga omkostnader	66 016	82 459
	1 714 242	1 532 958

Not 9 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	382 667	355 065
Arvode internrevisor	10 000	10 000
Arvode valberedning	10 000	10 000
Sociala avgifter	93 705	113 691
	496 372	488 756

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 217 263 596	1 210 755 302
Inköp	4 125 889	3 861 270
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 000
Omfört från pågående byggnation	1 426 577	2 648 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 222 816 062	1 217 263 596
Ingående avskrivningar	-31 820 627	-26 494 321
Årets avskrivningar	-5 556 587	-5 326 306
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 377 214	-31 820 627
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 986 600
Årets uppskrivningar	0	1 986 600
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	1 185 438 848	1 185 442 969
Taxeringsvärden byggnader	448 400 000	447 200 000
Taxeringsvärden mark	772 000 000	772 000 000
	1 220 400 000	1 219 200 000
Bokfört värde byggnader	528 360 848	528 364 969
Bokfört värde mark	657 078 000	657 078 000
	1 185 438 848	1 185 442 969

M
M

Brf Fältöversten 17 (20)
Org.nr 769600-2307

Not 11 Årets anskaffningar

	2017-12-31	2016-12-31
Årets inköp	4 125 889	3 861 270
Omfört från pågående byggnation	1 426 577	2 648 024
	5 552 466	6 509 294

	2017-12-31	2016-12-31
Övernattningslägenhet	1 170 363	0
Nödbelysning i trapphus	2 364 353	0
Bevattning gård	209 542	0
Markvärme gård	134 541	0
Slussar Värtavägen och Erik Dahlbergs allé	1 230 242	0
Slussar Valhallavägen	216 988	0
Ombyggnation port 148B	226 437	0
Lågtak	0	6 509 294
	5 552 466	6 509 294

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114

Ingående avskrivningar	-1 545 916	-1 271 945
Årets avskrivningar	-273 981	-273 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 819 897	-1 545 916

Utgående redovisat värde	1 035 217	1 309 198
---------------------------------	------------------	------------------

Not 13 Pågående byggnation

	2017-12-31	2016-12-31
Övernattningslägenhet	0	1 129 046
Entréer, trapphus, hissar	894 616	311 824
Slussar Värtavägen	0	279 607
Slussar Valhallavägen	0	2 578
Energieffektivisering	132 426	48 172
Ventilbyte	710 644	572 995
Högtak	134 865	59 985
Ombyggnation port 148B	0	15 346
Ventilering entré Karlaplan	136 411	2 561
Kameraövervakning	536 651	142 031
Takbyggnation	113 121	19 250
Nybyggnation lägenheter	60 151	0
	2 718 885	2 583 395

M
M

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
KabelTV	10 015	33 877
Försäkring	459 521	424 298
Förvaltningsarvode	265 500	263 716
Medlemsavgift Bostadsrätterna	13 300	13 300
El	131 278	127 639
Vatten	43 046	48 500
Bredband	114 475	111 751
Övriga förutbetalda kostnader	10 623	13 289
Upplupna pant- och överlåtelseavgifter	11 881	19 487
Upplupna intäkter taggar	9 000	9 450
Upplupna hyror gästlägenhet	25 000	0
Övriga upplupna intäkter	2 240	10 744
	1 095 879	1 076 051

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 492 076	2 150 692
Upplupna räntekostnader	37 439	69 670
Revisionsarvode	50 000	50 000
Uppvärmning	806 209	702 193
Sophämtning	37 181	34 652
Städning	18 619	115 823
Reparationer	102 925	123 325
Markförvaltning	5 638	14 617
Pant- och överlåtelsehantering	5 600	11 903
Statuskontroller	78 375	0
El	172 204	43 521
Juridiska kostnader och konsultarvoden	18 750	48 070
Upplupna projektkostnader	0	270 344
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	170 500	271 688
Övriga upplupna kostnader	8 150	0
	3 003 666	3 906 498

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	---	-----	0	29 000 000
Swedbank	0,838	2018-12-28	23 000 000	23 000 000
			23 000 000	52 000 000

Not 16 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000
Fastighetsinteckning		100 000 000
Av dessa i eget förvar		-30 000 000
Disponeras av Swedbank		-70 000 000
		0

Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdeskatt	2 753	100 549
Deposition avseende nybyggnation av lägenheter	1 000 000	1 385 959
	1 002 753	1 486 508

M *PO*

M *45*

Stockholm 9/5-18



Mikael af Ekenstam
Ordförande



Sven Boman
Sekreterare

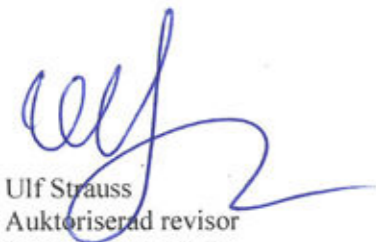


Mona Skullman



Marie Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/5-2018



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Marie Sennermalm
Kassör



Hans Ahl



Helene Sköld



Kristofer Pasquier
Internrevisor

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 år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

05

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄLTÖVERSTEN för år 2017 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggt 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
- 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 9 maj 2018

Ernst & Young AB


Ulf Strauss
Auktoriserad revisor


Kristofer Pasquier
Förtroendevald revisor

Blankett för fullmakt

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmars make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses här föräldrar, syskon och barn.

Datum: _____

Fullmakt för: _____

Att företräda: _____

Lägenhet nr: _____

Namnteckning: _____

