



Årsredovisning 2022
Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Årsredovisning 2022

Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Innehåll:

- Ordlista	sid 3
- Förvaltningsberättelse	sid 6
- Resultaträkning	sid 16
- Balansräkning	sid 17
- Kassaflödesanalys	sid 19
- Noter	sid 20
- Revisionsberättelse	sid 28

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 godkänts 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 2022

Total boyta	m ²	39 331
varav bostadsrätt	m ²	37 856
varav hyresrätt	m ²	1 485
Lokalyta	m ²	124
Förrådsyta	m ²	238
Totalyta	m ²	39 693
Antal bostadsrätter		545
Antal hyresrätter		25
Årsavgift. Bostadsrätt	kr/m ²	489
Långfristiga lån per m ² total boyta	kr	0
Soliditet	%	99,6
Totalintäkt 2022	kr/m ²	530
Kostnader ex avsk.+ räntor	kr/m ²	602

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma, fortsättningsstämma, 27 juni 2022

Ordinarie:

Peter Rydås	Ordförande
Marie Sennermalm	Kassör
Sven Boman	Sekreterare
Anna Fahlman	Ledamot
Kristofer Pasquier	Ledamot
Thomas Brogren	Ledamot
Ronny Erhardsson	Ledamot

Suppleanter:

Giorgios Gavriilidis
Gunilla Judell

Styrelse från ordinarie föreningsstämma, fortsättningsstämma, 27 juni 2022

Ordinarie:

Victor Edman	Ordförande
Susanna Bervå	Kassör
Alexandra Mollgren	Sekreterare
Paul Hjemdahl	Ledamot
Charlotte Stuart	Ledamot
Bertil Adler	Ledamot
Lili Svensson	Ledamot

Suppleanter:

Ceri Carlill
Erik Tutzauer

Firmatecknare

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

Revisorer

Auktoriserad revisor fram till 27 juni 2022 har varit Annelie Richardson från RSM Stockholm AB samt Thomas Smitt som förtroendevald revisor och Edvin Tegbrant som revisorssuppleant.

Auktoriserad revisor från 27 juni 2022 har varit Annelie Richardson från RSM Stockholm AB samt Margareta Östlind som förtroendevald revisor och Edvin Tegbrant som revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har fram till 27 juni 2022 utgjorts av Ann Frosch, Margareta Östlind, Peter Nordström, Roland Sjödin och Anna Tornborg. Rollen som sammankallande har alternerats bland valberedningens ledamöter.

Valberedningen har från 27 juni 2022 utgjorts av Lars Nordin, Jan Schneider och Charlotta Nylin. 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 7 juni 2022 utgått med 50 000 kr exklusive sociala kostnader.

Arvode till valberedningen har från 7 juni 2022 utgått med 50 000 kr exklusive sociala kostnader.

Arvode till lekmannarevisor har fram till 7 juni 2022 utgått med 20 000 kr exklusive sociala kostnader.

Arvode till lekmannarevisor har från 7 juni 2022 utgått med 20 000 kr exklusive sociala kostnader.

Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

Upplåtelse av tomställda hyreslägenheter 2022

Föreningen har under 2022 upplåtit (sålt) 3 tomställda hyreslägenheter med bostadsrätt för 21 325 000 kr. De mäklare som föreningen har samarbetat med är Per Johansson från Ambassadör mäklari och Karin Sahlin från Skandiamäklarna. Samtliga tomställda objekt har upplåtits i befintligt skick.

Följande objekt har sålts och/eller tillträtts under 2022:

4:a Valhallavägen 152A, pris 9 550 000 kr, mäklare Ambassadör mäklari

1:a Karlaplan 19 B, pris 4 700 000 kr, mäklare Skandiamäklarna

2:a Valhallavägen 148 E, pris 7 075 000 kr, mäklaren Ambassadör mäklari

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2022-12-31 upplåtits till ett värde av ca 466,5 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar per den 31 december 2022 var 763 st (758 st 2021). I föreningen fanns per bokslutsdagen 545 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.

Under året har 47 st (72 st 2021) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Under 2022 har föreningen genom lägenhetsförsäljningar fått 60 st (90 st 2021) nya medlemmar med en genomsnittsålder på 60 år (54 år 2021).

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.

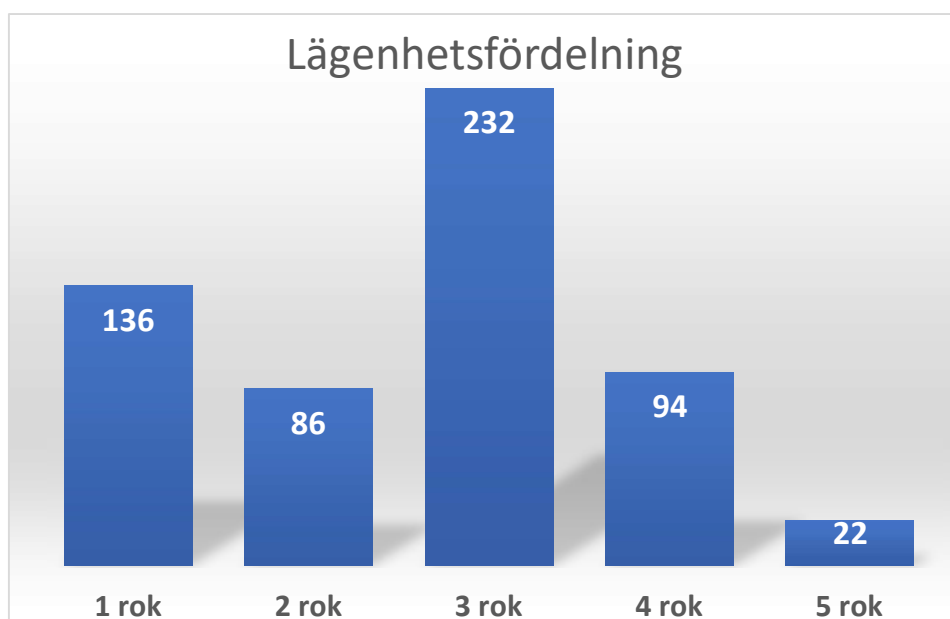
	2022	2021
Taxeringsvärde	2 220 033 000	1 504 779 000
Varav byggnad	642 233 000	525 179 000
Varav mark	1 577 800 000	979 600 000

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 545 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 25 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 39 331 kvm. Därutöver finns lokaler om 124 kvm och förråd om 238 kvm.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen förvaltas av Fastum fastighetsförvaltning. Förvaltaren svarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning, mark- och fastighetsskötsel samt städning.

Kabel-TV

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

Försäkring

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

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

Information

Under verksamhetsåret 2022 har bostadsrättsföreningens tidning Fältposten kommit ut med fem nummer. Hemsidan och informationstavlorna uppdateras löpande för snabb information till medlemmarna.

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

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

Hemsida

Brf Fältöversten har en 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Bredband, TV, telefoni

Från juni 2022 har avtalet med Tele 2 förlängts med tre år. Avtalet är ett nollavtal där föreningen inte betalar något för avtalet.

Nytt femårsavtal för trippel play tjänster upphandlades 2020 med Telia.

Besiktning av balkonger och fasader

Under året har en del felanmälningar kommit in gällande att betongbitar har fallit ner från balkonger ovanför. Med anledning av mängden beslutade styrelsen att låta utföra en balkongbesiktning av ett 50-tal balkonger. Utfallet var att mellan 10-15 st var i väldigt dåligt skick och styrelsen beslöt då att beställa en besiktning av samtliga balkonger som fortsätter under 2023.

I samband med det upptäcker man även tegelfasaden har en del skador och man utför en besiktning av denna under året.

Möten under verksamhetsåret

Styrelsen har under året hållit 13 styrelsemöten, 5 trädgårdsmöten, 4 städmöten, några hiss-och rulltrappsmöten, samverkansmöten med AMF samt 9 fastighetsmöten. Samtliga protokollförda. Därutöver har ett tiotal arbetsmöten inom styrelsen hållits.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Balkongbesiktning

Resterande balkonger besiktigas och under juni månad förväntas föreningen få ett utlåtande på status på balkongplattor, räcken och andra delar.

Borttagning av strypventiler i gallerian

VVS entreprenör har utfört detta arbete samt gjort injusteringar på värmesystemet med gott resultat på Karlaplan.

Under våren kommer resterande strypventiler att tas bort (dessa finns i taken på butikerna i gallerian) och nästa etapp är att byta radiatorventiler på alla radiatorer hos medlemmarna för att kunna göra en injustering av hela värmesystemet för att nå jämnare temperaturer och en behagligare inomhusmiljö. Detta arbete planeras till hösten 2023.

Ytterligare en hyresrätt är klar för försäljning under våren.

Utredningar kring ventilationen

En installation av ett nytt ventilationssystem har genomförts utan stadgeenligt stämmobeslut (väsentlig ändring) med etapp 1, som omfattar 16 portar (alla utom Valhallavägshuset), i strid mot Stadsbyggnadskontorets (SBK) startbesked med allvarliga åsidosättanden av brandsäkerhetskrav, i strid mot byggnormer, myndighetsbeslut och föreningens stämmobeslut. Som följd har slutbesked (slutgodkännande) nekats av SBK.

För Valhallavägshusets 12 portar har samma installationer utförts trots nekat bygglov för 12 nya fläkthus om vardera ca 20 kvm, trots byggförbud mot FTX-installationen och fläkthusen. Ansökan om startbesked har inte inlämnats till SBK men bygget har ändå genomförts, vilket därmed fått som följd att slutbesked (slutgodkännande) inte kunnat utfärdas av SBK.

Ändå har FTX-installationen i hela huset satts i drift vilket till slut fått SBK att i januari 2023 informera styrelsen om att nyttjandeförbud riskeras för hela fastigheten om inte åtgärder omgående genomförs för att uppfylla brandskyddskraven. En temporär lösning genomfördes som uppfyller brandskyddskraven och som godkänts av SBK. Dock återstår att komplettera vissa brister i ventilationen som inte är helt tillfredsställande och därför är temporär. Tilluftsventilation till trapphallarna saknas ännu, en brist som

kommer att åtgärdas i samband med att den slutgiltiga lösningen för ventilation och energiåtervinning har valts och installerats.

Styrelsen fick i uppdrag från extrastämman den 27 februari 2023 att utreda tre alternativa lösningar för ventilation och energiåtervinning. Konsultutredningar pågår. Tekniskt sett handlar det om två lösningar för vardera funktionen.

För ventilation:

1. Modifiering av befintligt FTX-system.
2. Permanenta den temporära lösningen – kompletterad med ny uppvärmd tilluftsventilation till trapphallarna.

För energiåtervinning:

1. Nyinstallation av FX-system med frånluftvärmepumpar som helt ersätter FTX-systemet.
2. Modifiering av befintligt FTX-system.

Om de tolv otillåtet byggda fläkthusen på Valhallavägshuset måste avlägsnas blir trolig lösning att Valhallavägshuset inte får något system för energiåtervinning och i praktiken helt och hållet återgår till husets ursprungliga funktioner för ventilation.

Styrelsen försöker finna nya vägar för att erhålla nödvändigt bygglov för fläkthusen.

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 balansomslutningen) på 99,55%. Dessutom har föreningen dolda tillgångar i de 25 hyresrätter föreningen äger. Givet ett marknadsvärde om 90 000 kr per m² är kvarvarande hyresrätter per 211231 värda ca 133 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. Under året har vidtagits åtgärder som gör fastigheten mer energisnål och bidrar till sänkta driftkostnader men även andra typer av underhållsarbeten. Den 1 jan 2022 höjdes avgifterna med 2 %. Hyrorerna för hyresrätterna höjdes via en central förhandling, med 1,80 % den 1 februari.

Under 2022 har föreningen ett negativt driftresultat om ca 2 844 tkr (rörelseresultat exklusive avskrivningar). Hyresintäkterna har minskat på grund av konvertering till bostadsrätter. Driftresultatet har förbättrats från år 2020 till år 2022, från de negativa driftresultaten om 3 201 tkr till 2 844 tkr. I jämförelse med 2021 är dock det negativa driftresultatet ökat.

Årets resultat är negativt om 9 743 tkr. Det egna kapitalet har under året förbättrats med 24 899 tkr. Försäljningen av hyresrätter bokförs inte via resultaträkningen utan bokförs som en ökning av föreningens egna kapital.

Likviditetsbudget

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

Likviditetsbudgeten är ett levande dokument som kommer att förändras beroende på de beslut som tas under 2023. Budgeten nedan är baserad på den underhållsplan som har uppdaterats under året och bygger på följande antaganden:

1. Styrelsen antar att driftskostnaderna kommer att öka med index (ca 2% inflation per år).
2. Underhållsbehovet avviker inte från uppdaterad underhållsplan.
3. En avgiftshöjning om 2% årligen från och med 2023.
4. Kostnaden för TV och bredband faktureras inte separat utan ingår även i fortsättningen i aviserad årsavgift.
5. 10% av kvarvarande hyresrätter säljs årligen till ett snittpris om 90 000kr/m², för 2023 års prisläge. En årlig prisökning om 1 % antas framöver.
6. Föreningen blev skuldfri under 2018 och har således inga kapitalkostnader. I dagens ränteläge budgeterar föreningen inte med några ränteintäkter.

Siffrorna är uttryckta i tusen kronor.

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

AR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Årsavgifter	18 506	19 388	19 776	20 171	20 575	20 986	21 406	21 834	22 271	22 716	23 170
Hyror bostäder	2 119	2 175	1 958	1 762	1 586	1 427	1 284	1 156	1 040	936	843
Hyror lokaler	232	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
Övrigt	179	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Summa intäkter	21 036	21 898	22 068	22 268	22 495	22 748	23 025	23 325	23 646	23 987	24 348
Förvaltning och fastighetsskötsel	5 563	5 537	5 648	5 761	5 876	5 993	6 113	6 236	6 360	6 487	6 617
Ei	2 214	2 530	2 581	2 632	2 685	2 739	2 793	2 849	2 906	2 964	3 024
Värme	5 533	6 264	6 389	6 517	6 647	6 780	6 916	7 054	7 195	7 339	7 486
Vatten	1 019	1 500	1 530	1 561	1 592	1 624	1 656	1 689	1 723	1 757	1 793
Sophämtning	516	556	567	578	590	602	614	626	639	651	664
KabelTV/Bredband	906	883	884	885	886	887	887	888	889	890	891
Fastighetsförsäkring	447	478	502	527	553	581	610	641	673	706	742
Reparationer	1 965	2 000	2 020	2 040	2 061	2 081	2 102	2 123	2 144	2 166	2 187
Planerat underhåll	2 021	0	80	2 863	3 973	2 807	13 715	4 947	5 229	4 022	5 501
Fastighetsskatt	986	1 026	1 026	1 077	1 077	1 077	1 131	1 131	1 131	1 188	1 247
Arvoden inkl sociala avgifter	613	680	694	707	722	736	751	766	781	797	813
Årsstämma, revision och medlemsinfo	833	650	663	676	690	704	718	732	747	762	777
Övriga kostnader	1 265	1 095	1 117	1 139	1 162	1 185	1 209	1 233	1 258	1 283	1 309
Summa rörelsekostnader	23 881	23 199	23 700	26 964	28 513	27 796	39 216	30 915	31 675	31 013	33 050
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 623	-1 301	-1 632	-4 696	-6 018	-5 048	-16 190	-7 591	-8 029	-7 026	-8 702
Avskrivningar	-7 120	-8 732	-8 994	-9 264	-9 542	-9 828	-10 123	-10 426	-10 739	-11 061	-11 393
Resultat	-9 743	-10 033	-10 626	-13 960	-15 560	-14 876	-26 313	-18 017	-18 769	-18 087	-20 095
Korrigeringar fordringar/skulder	557										
Investeringar	5 288	0	7 763	13 799	12 905	13 164	4 889	0	359	351	22 759
Kassaflöde inkl. investeringar	-7 911	-1 301	-9 395	-18 495	-18 923	-18 212	-21 079	-7 591	-8 388	-7 377	-31 461
Sålda lägenheter	21 154	13 888	14 026	14 167	14 308	14 451	14 596	14 742	14 889	15 038	15 310
Kassaflöde inkl. upplåtelse	10 620	11 286	3 000	-9 025	-10 633	-8 808	-22 674	-439	-1 528	636	-24 853
Ingående kassa	29 655	40 832	52 118	55 118	46 093	35 460	26 652	3 978	3 539	2 011	2 647
Utgående kassa	40 832	52 118	55 118	46 093	35 460	26 652	3 978	3 539	2 011	2 647	-22 206
"Värde" hyresrätter	163 350	151 096	138 581	125 800	112 749	99 426	85 824	71 940	57 770	43 310	28 433
Pris kvm vid upplåtelse	110	111	112	113	114	116	117	118	119	120	122
Upplåtna kvm	194	125	125	125	125	125	125	125	125	125	126
Kvarstående kvm	1485	1360	1235	1110	985	860	735	610	485	360	234

Underhållsplan

Underhållsplanen revideras löpande under året. Under 2022 har arbeten med VVCn genomförts. Styrelsen har inte för avsikt att finansiera underhåll genom att uppta lån så länge föreningen har hyresrätter kvar att sälja. Underhållsplanen visar föreningens uppskattade underhållsbehov de närmaste 20 åren framöver.

Som framgår av underhållsplanen är det totala underhållsbehovet ca 491 Mkr under perioden år 2023 till 2042 vilket per år uppgår till 24,5 Mkr. Underhållsplanen innehåller både investeringar som kan aktiveras i balansräkningen och även underhållsåtgärder som kostnadsförs direkt.

Ar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033-2042
Fasader			2 863	2 752	2 807			273		564	1 205
Fönster & Balkonger			10 228	9 263	9 449					10 184	6 909
Gården									351		5 333
Hissar		3 501	3 571	3 642	3 715	3 790	4 410	3 943	4 022	4 022	6 244
Installationer	645	4 262		1 221		311	268	1 272		540	349 152
Portar & trapphus						13 715	268			145	327
Tak										12 575	3 538
Summa per år (tkr)	645	7 763	16 662	16 878	15 971	17 816	4 946	5 488	4 373	28 030	37 271
Totalt											491 280
Per år											24 564

Handlingsplan

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

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

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

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

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	21 036	20 802	20 573	19 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9 743	-8 661	-10 094	-8 451
Resultat exkl.avskrivningar, tkr	-2 623	-1 769	-3 198	-2 214
Planerat underhåll, tkr	2 021	762	2 048	1 552
Investeringar, tkr	5 288	22 972	24 096	10 811
Soliditet (%)	99,5	99,4	99,5	99,5
Kassalikviditet (%)	725,7	391,3	661,8	597,4

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.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 011 345 872	253 225 506	26 500 000	12 241 929	-48 243 074
Upplåtelse av lägenheter	5 310 198	15 843 840			
Avsättning till yttre fond				4 507 000	-4 507 000
Ianspråktagas från yttre fond				-762 149	762 149
Årets resultat					-9 743 439
Belopp vid årets utgång	1 016 656 070	269 069 346	26 500 000	15 986 780	-61 731 364

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-51 987 925
årets förlust	-9 743 439
	-61 731 364
behandlas så att	
avsättes till underhållsfond enligt underhållsplan	4 507 000
ianspråktagas från underhållsfond	-2 020 817
i ny räkning överföres	-64 217 547
	-61 731 364

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter och hyror	2	20 858 593	20 600 478
Övriga rörelseintäkter	3	177 688	201 825
		21 036 281	20 802 303
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-16 772 504	-16 958 376
Reparationer	5	-1 964 644	-1 808 563
Planerat underhåll	6	-2 020 817	-762 149
Fastighetsavgift / skatt	7	-986 160	-929 420
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-1 523 368	-1 503 998
Personalkostnader	9	-613 005	-612 256
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 120 234	-6 892 337
		-31 000 732	-29 467 099
Rörelseresultat		-9 964 451	-8 664 796
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237 642	3 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 630	-115
		221 012	3 578
Resultat efter finansiella poster		-9 743 439	-8 661 218
Resultat före skatt		-9 743 439	-8 661 218
Årets resultat		-9 743 439	-8 661 218

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	1 182 726 258	1 187 403 965
Inventarier, verktyg och installationer	12	137 602	197 491
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	47 498 251	44 593 143
		1 230 362 111	1 232 194 599
Summa anläggningstillgångar		1 230 362 111	1 232 194 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		141 813	2 488
Övriga fordringar	14	3 406 685	50 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	916 786	1 020 055
		4 465 284	1 073 163
<i>Kassa och bank</i>		37 425 903	29 655 018
Summa omsättningstillgångar		41 891 187	30 728 181
SUMMA TILLGÅNGAR		1 272 253 298	1 262 922 780

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 016 656 070	1 011 345 872
Upplåtelseavgifter		269 069 346	253 225 506
Kapitaltillskott		26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll		15 986 780	12 241 929
		1 328 212 196	1 303 313 307
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-51 987 925	-39 581 856
Årets resultat		-9 743 439	-8 661 218
		-61 731 364	-48 243 074
Summa eget kapital		1 266 480 832	1 255 070 233
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 934 981	3 873 479
Aktuella skatteskulder		110 663	79 850
Övriga skulder	16	482	1 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 726 340	3 898 133
Summa kortfristiga skulder		5 772 466	7 852 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 272 253 298	1 262 922 780

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-9 743 439	-8 661 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 120 234	6 892 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 623 205	-1 768 881
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 520	83 946
Förändring av kortfristiga skulder		-2 080 081	2 015 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 689 766	330 779
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 287 746	-22 972 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 287 746	-22 972 333
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelser		21 154 038	14 912 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21 154 038	14 912 220
Årets kassaflöde		11 176 526	-7 729 334
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel inkl. avräkningskonto vid årets början	18	29 655 018	37 384 352
Likvida medel inkl. avräkningskonto vid årets slut	18	40 831 544	29 655 018

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 avskrivningsår tillämpas:

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut,

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 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	18 506 439	18 035 003
Hysesintäkter bostäder	2 119 301	2 328 444
Hysesintäkter lokaler	232 853	237 031
	20 858 593	20 600 478

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga hyrestillägg	14 429	2 232
Arrende	23 148	23 172
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	6 387
Hyra gästlägenhet	106 500	91 000
Avgift andrahandsupplåtelse	28 704	23 482
Övriga intäkter	4 908	55 552
	177 689	201 825

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
El	2 213 798	1 555 124
Uppvärmning	5 532 709	6 377 782
Vatten	1 018 582	1 449 184
Sophämtning	516 108	517 346
Fastighetsskötsel	1 046 435	1 023 644
Marskötsel	997 665	961 058
Teknisk förvaltning	1 485 636	1 384 548
Ekonomisk förvaltning	462 890	455 834
Städning	1 570 159	1 140 680
Förbrukningsmaterial	154 083	84 444
Kabel-TV	20 754	41 122
Bredband	884 790	1 233 262
Fastighetshetsförsäkring	446 895	422 928
Hisservice	246 268	270 718
Serviceavtal	115 654	0
Övriga driftskostnader	60 077	40 700
	16 772 503	16 958 374

Not 5 Reparationer

	2022	2021
Bostäder	674 942	507 596
Gemensamma utrymmen (entréer, tvättstuga, etc.)	324 360	290 723
Elinstallationer	49 994	6 298
Värmesystem	96 842	182 838
Vatten och avlopp	91 220	135 810
Ventilation	60 107	13 843
Hissar och liknande installationer	424 121	385 804
Övriga installationer	41 092	4 625
Huskropp utvändigt	181 260	277 306
Markanläggningar	20 707	3 719
	1 964 645	1 808 562

Not 6 Planerat underhåll

	2022	2021
Underhåll hyresrätter	175 986	124 739
Underhåll hissar	0	65 250
Underhåll fönster	0	39 741
Underhåll balkonger	50 200	0
Byte ventiler kall- och varmvatten	0	105 067
Injustering VVC	457 973	0
Stamspolning	451 584	0
Radonmätning	127 609	0
Underhåll el	0	89 059
Underhåll värme	340 157	140 067
Underhåll portar	0	155 500
Underhåll trapphus	0	4 236
Ombyggnation sopnedkast	0	4 594
Underhåll fasader och fasadbelysning	0	11 000
Underhåll gårdar	0	7 896
Dagvatten	268 500	0
Under håll mark och stentrappor	148 808	15 000
	2 020 817	762 149

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 519 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2022	2021
Telekommunikation och porttelefoni	101 834	108 823
Statuskontroller	85 415	142 500
Underhållsplan	24 250	24 250
Juridiska kostnader	329 929	206 876
Konsultarvoden	10 653	54 188
Revisionsarvode	129 829	197 250
Kontorsomkostnader	79 005	80 108
Föreningsstämma, årsredovisning	536 986	333 514
Föreningsverksamhet, medlemsinformation	165 802	269 862
Övriga omkostnader	59 665	86 627
	1 523 368	1 503 998

Not 9 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	428 400	427 050
Arvode internrevisor	20 000	20 000
Arvode valberedning	50 000	50 000
Övriga arvoden	12 100	18 300
Sociala avgifter	102 505	96 906
	613 005	612 256

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 249 991 031	1 247 294 656
Inköp	1 170 869	767 000
Omfört från pågående byggnation	1 211 769	1 929 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 252 373 669	1 249 991 031
Ingående avskrivningar	-62 587 066	-55 754 618
Årets avskrivningar	-7 060 345	-6 832 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 647 411	-62 587 066
Utgående redovisat värde	1 182 726 258	1 187 403 965
Taxeringsvärden byggnader	642 233 000	525 179 000
Taxeringsvärden mark	1 577 800 000	979 600 000
	2 220 033 000	1 504 779 000
Bokfört värde byggnader	525 648 258	530 325 965
Bokfört värde mark	657 078 000	657 078 000
	1 182 726 258	1 187 403 965

Not 11 Årets anskaffningar

	2022-12-31	2021-12-31
Årets inköp	1 170 869	767 000
Omfört från pågående byggnation	1 211 769	1 929 375
	2 382 638	2 696 375

Belysning gård	204 784	0
Ombyggnation entréer (vidare ombyggnation nedlagd)	1 006 985	0
Omläggning papptak 146-148	1 170 869	0
Omläggning tak fläktrum	0	1 929 375
Taksäkerhet	0	767 000
	2 382 638	2 696 375

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114

Ingående avskrivningar	-2 657 623	-2 597 734
Årets avskrivningar	-59 889	-59 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 717 512	-2 657 623

Utgående redovisat värde	137 602	197 491
---------------------------------	----------------	----------------

Not 13 Pågående byggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Entréer, trapphus, hissar	0	1 006 985
Energieffektivisering	45 790 097	42 982 469
Montering handdukstorkar	1 036 854	397 280
Belysning gård	0	204 784
Teknikutrymmen 146	247 500	0
Byte ventiler 17A	423 800	1 625
	47 498 251	44 593 143

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 044	2 006
Avräkningskonto Fastum AB	3 405 641	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	48 614
	3 406 685	50 620

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	0	10 377
Försäkring	484 999	446 895
Förvaltningsarvode	329 028	405 213
Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	14 260
Bredband	73 546	75 780
Övriga förutbetalda kostnader	9 413	6 100
Upplupna intäkter taggar	2 800	19 050
Upplupna hyror gästlägenhet	17 000	33 500
Upplupen fakturering	0	8 880
	916 786	1 020 055

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Arbetsgivaravgifter och personalskatt	482	1 085
	482	1 085

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	789 712	1 826 003
Revisionsarvode	50 000	92 000
Uppvärmning	826 039	971 412
Vatten	131 913	127 835
Sophämtning	28 449	45 072
Städning	14 659	13 906
Reparationer	160 522	29 969
Snöröjning och markförvaltning	1 714	0
Förvaltning	11 187	76 781
Statuskontroller	0	7 125
El	381 344	334 254
Juridiska kostnader och konsultarvoden	0	18 500
Upplupna projektkostnader	0	0
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	330 800	330 800
Övriga upplupna kostnader	0	24 475
	2 726 339	3 898 132

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

Not 18 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	3 116 129	8 764 079
Swedbank penningmarknadskonto	34 309 774	20 888 578
Swedbank kortkonto (avslutat 2022)	0	2 361
Avräkningskonto Fastum AB *	3 405 641	0
	40 831 544	29 655 018

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

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Stockholm

Victor Edman
Ordförande

Susanna Bervå
Kassör

Bertil Adler

Paul Hjemdahl

Alexandra Mollgren

Charlotte Stuart

Lili Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anneli Richardson
Auktoriserad revisor
RSM Stockholm AB

Margareta Östlind
Föreningsvald revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Fältöversten.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-09 19:05:04

Dokumentet är undertecknat av:

 BERTIL ADLER (19441130XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 17:32:42
 Alexandra Fredrika Mollgren (19870918XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 17:27:32
 ANNELI RICHARDSSON (19670119XXXX) Revisor	2023-05-09 19:05:04
 Karin Margareta Östlind (19440425XXXX) Föreningsrevisor	2023-05-09 18:56:24
 PAUL HJEMDAHL (19471211XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 14:44:32
 CHARLOTTE STUART (19540221XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 14:58:37
 SUSANNA BERVÅ (19590331XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 14:54:50
 Victor Olav Edman (19540617XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 17:24:01
 LILI SVENSSON (19690214XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 14:48:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Fältöversten.pdf (2198785 byte)

1630CF412E3B6FF24ADEB94F1CC6D17B190F6C80712BBE2B6C942B877AD8888E8B96E93DE2D14950D791
7634C3A68AC10CB025CCEC59133C87DADD12B0BBAF48

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

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 2022.

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 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade Revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade 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 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.

Den auktoriserade 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 jag 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 mig 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.

Den icke- auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fältöversten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, som auktoriserad revisor 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 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 mitt 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

RSM Stockholm AB

Anneli Richardson
Auktoriserad revisor

Margareta Östlind
Icke-kvalificerad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492443372

Dokument

Revisionsberättelse Brf Fältöversen - inkl förtroendevald
revisor

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-05-09 18:37:17 CEST (+0200) av Anneli

Richardsson (AR)

Färdigställt 2023-05-09 19:09:56 CEST (+0200)

Signerande parter

Anneli Richardsson (AR)

RSM Stockholm AB

anneli.richardson@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNELI RICHARDSSON"

Signerade 2023-05-09 19:05:44 CEST (+0200)

Margareta (M)

Brf Fältöversten

margareta.ostlind@gmail.com

+46708310189



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Karin Margareta Östlind"

Signerade 2023-05-09 19:09:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Årsredovisning 2022
Bostadsrättsföreningen Fältöversten
Org. nr. 769600 - 2307