

Årsredovisning 2021

Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307



Årsredovisning 2021

Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Innehåll:

- Förvaltningsberättelse	sid 1
- Resultaträkning	sid 11
- Balansräkning	sid 12
- Kassaflödesanalys	sid 14
- Noter	sid 15
- Revisionsberättelser	sid 23-28

Styrelsen för Brf Fältöversten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021

Total boyta	m ²	39 331
varav bostadsrätt	m ²	37 652
varav hyresrätt	m ²	1 679
Lokalyta	m ²	124
Förrådsyta	m ²	238
Totalyta	m ²	39 693
Antal bostadsrätter		542
Antal hyresrätter		28
Årsavgift. Bostadsrätt	kr/m ²	479
Långfristiga lån per m ² total boyta	kr	0
Soliditet	%	99
Totalintäkt 2021	kr/m ²	524
Kostnader ex avsk.+ räntor	kr/m ²	569

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 18 maj 2021

Ordinarie:		Suppleanter:
Peter Rydås	Ordförande	Gunilla Judell
Marie Sennermalm	Kassör	Johan Palmquist
Sven Boman	Sekreterare	
Anna Fahlman	Ledamot	
Tina Malmgren	Ledamot (tom 12 april 2021)	
Thomas Brogren	Ledamot	

Styrelse från ordinarie föreningsstämma 18 maj 2021

Ordinarie:		Suppleanter:
Peter Rydås	Ordförande	Giorgios Gavriilidis
Marie Sennermalm	Kassör	Gunilla Judell
Sven Boman	Sekreterare	
Anna Fahlman	Ledamot	
Kristofer Pasquier	Ledamot	
Thomas Brogren	Ledamot	
Ronny Erhardsson	Ledamot	

Firmatecknare

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

Revisorer

Auktoriserad revisor fram till 18 maj 2021 har varit Anneli Richardsson från RSM Stockholm AB samt Thomas Smitt som förtroendevald revisor och Edvin Tegbrant som revisorssuppleant. Auktoriserad revisor från 18 maj 2021 har varit Anneli Richardsson från RSM Stockholm AB samt Thomas Smitt som förtroendevald revisor och Edvin Tegbrant som revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har fram till 18 maj 2021 utgjorts av Ann Frosch, Margareta Östlind, Peter Nordström, Roland Sjödin och Anna Tornborg. Rollen som sammankallande har alternerats bland valberedningens ledamöter.

Valberedningen har från 18 maj 2021 utgjorts av Ann Frosch, Margareta Östlind, Peter Nordström, Roland Sjödin och Anna Tornborg. Rollen som sammankallande har alternerats bland valberedningens ledamöter.

Arvoden till förtroendevalda

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

Arvode till valberedningen har fram till 18 maj 2021 utgått med 50 000 kr exklusive sociala kostnader. Arvode till valberedningen har från 18 maj 2021 utgått med 50 000 kr exklusive sociala kostnader.

Arvode till lekmannarevisor har fram till 18 maj 2021 utgått med 20 000 kr exklusive sociala kostnader. Arvode till lekmannarevisor har från 18 maj 2021 utgått med 20 000 kr exklusive sociala kostnader.

Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

Upplåtelser av tomställda hyreslägenheter och lokaler under 2021

Föreningen har under 2021 upplåtit (sålt) 2 tomställda hyreslägenheter med bostadsrätt för 15 025 000 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 2021:

3:a Karlaplan 19B, pris 8 625 000 kr, mäklare Ambassadör mäklari
2:a Karlaplan 21C, pris 6 400 000 kr, mäklare Skandiamäklarna

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2021-12-31 upplåtits till ett värde av ca 445,2 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar per den 31 december 2021 var 758 st (781 st 2020). I föreningen fanns per bokslutsdagen 542 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.

Under året har 72 st (59 st 2020) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Under 2021 har föreningen genom lägenhetsförsäljningar fått 90 st (61 st 2020) nya medlemmar med en genomsnittsalder på 54 år (59 år 2020).

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.

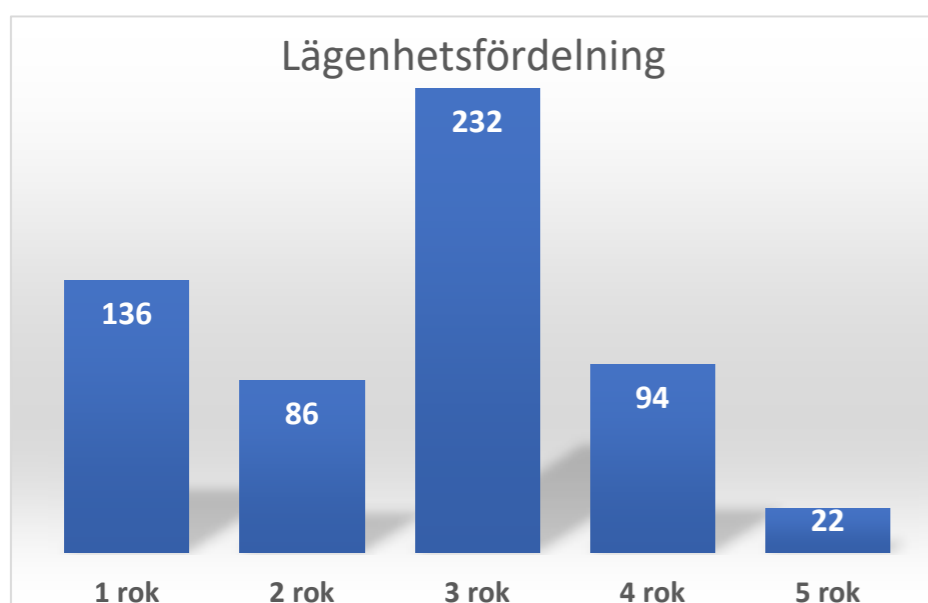
	2021	2020
Taxeringsvärde	1 504 779 000	1 504 779 000
Varav byggnad	525 179 000	525 179 000
Varav mark	979 600 000	979 600 000

Servitut

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

Servitutet innehåller också rätt för Fältöversten 8 att nyttja tillträde till garaget genom användandet av hissar och befintliga trapphus samt att fastigheterna Fältöversten 7 och 8 ömsesidigt äger rätt till erforderligt tillträde för utnyttjandet av avtalsrätterna. Vidare finns servitut för fastigheten Fältöversten 8 avseende sopförvaring och soptransporter över Fältöversten 7. Fältöversten 7 har rätt att nyttja plats för ledningar och antenner i och på fastigheten Fältöversten 8.

Lägenhetsfördelning



På föreningens fastighet finns fem bostadshus med 6-7 våningar innehållande sammanlagt 570 lägenheter, varav 542 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 28 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

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 md Telia för dessa tjänster.

Försäkring

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

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

Information

Under verksamhetsåret 2021 har bostadsrättsföreningens tidning Fältposten kommit ut med fem nummer. Hemsidan har uppdaterats och en app har skapats för snabb information till medlemmarna. De tre elektroniska anslagstavlor på innergården används flitigt för uppdatering av senaste nytt, avisering om kommande stämmor m.m.

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

Föreningens kollektiva bygglov för inglasning av balkonger eller uteplatser har löpt ut under 2019 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

Under 2021 har avtalet med ComHem, numera Tele 2 förlängts med tre år från juni 2022. Avtalet är ett nollavtal där föreningen inte betalar något för avtalet. Nytt femårsavtal för trippel play tjänster upphandlades 2020 med Telia.

Omläggning papptak på Valhallavägen

De delar av taken där fläktarna står på Valhallavägen 146-148 är belagda med papp. Denna papp har bytts ut under slutet av 2021 och början av 2022 för att förhindra läckage.

Underhåll aluminiumpartier

Aluminiumpartierna i de indragna entréerna på gården har renoverats under året genom att nya profiler har fästs utanpå de gamla.

Styr och reglerteknik

För att kunna styra värme och ventilation har under året installerats ett nytt styr och reglersystem, Bastec 2. För att få det optimalt kalibrerat måste vi först justera värmesystemet vilket beräknas ta ca 2 år att genomföra.

Röckanal

AMF har låtit installera en röckanal genom ett av föreningens trapphus, trots protester och att föreningen inte godkänt av AMF inlämnat bygglov. Processen har pågått även under 2021 med försök att hindra kanalen. Tyvärr har inget av försöken hittills lett till att kanalen behöver tas ned. Nästa steg är att uppta anmälan igen när kanalen tas i bruk. AMF har ännu inte kunnat bekräfta när så kommer att ske.

Återställande av ventilationen i samband med OVK-besiktning

Under 2019 gjordes en förbesiktning av nuvarande ventilation då det framkommit att föreningens samtliga portar saknar godkända OVK-protokoll. Vid besiktningen framkom att trapphusfläktar var avstängda och att lägenheterna saknade överluftsdon som borde ha installerats när byte till tätare ytterdörrar gjordes. Ventilationen dömdes ut i sin helhet och föreningen fick ett förläggande om att återställa ventilationen i ursprungligt skick.

Återställning av ventilationen har efter detta genomförts i hela föreningen genom att överluftsdon med brandspjäll in till varje lägenhetsdörr ersätter tidigare otätheter i dörrarna och nya till- och frånluftsfläktar i fläktrum resp på tak ersatt tidigare frånlufts- och trapphusfläktar.

På taken på Valhallavägen 146-148 har frånluftsfläktarna som betjänar lägenheterna stått fria på taken. De nya fläktarna byggs nu med tak över för bättre energiåtervinning.

Godkända OVK-protokoll finns nu för alla portar utom en. Återstår även att få tillträde till de lägenheter som hittills inte lämnat tillträde för utförande av arbetet.

De åtgärder som vidtagits är icke anmälningspliktiga underhållsåtgärder enligt PBL 1:4.

Stadsbyggnadskontoret har dock inte godkänt föreningens ställningstagande och motiverar detta bland annat med att fläktrummen på Valhallavägen 146-148 blir för höga och därmed strider mot detaljplanen. Föreningen har gjort en ommätning av Valhallavägshuset för att påvisa att vi inte överträtt bygghöjden vilken är inlämnad till SBK.

Energiåtervinning

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

Möten under verksamhetsåret

Styrelsen har under året hållit 13 styrelsemöten, 13 byggmöten, 5 trädgårdsmöten samt 7 fastighetsmöten. Samtliga protokollförda. Därutöver har ett tiotal arbetsmöten, 3 portmöten för medlemmarna och möten med nya medlemmar hållits. Dessa protokollförs inte.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny styrning till markvärmen

I början av 2022 uppdagades problem med styrningen av markvärmen och den fick under flera veckor handställas. Detta ledde till höga kostnader och markvärmen är nu inkopplad på ny styrning, sammankopplad med samma styrskåp som resterande värme i föreningen.

Varmvatten cirkulation, VVC

Tidigare har varmvattencirkulationen för Karlaplan åtgärdats genom att cirkulationen proppats i slits och de gamla handdukstorkarna tagits bort. Arbetet skulle sedan fortsätta på Valhallavägen. Arbetet har dock fått ligga vilande under pandemin.

I början av 2022 kunde vi dock påbörja arbetet även på Valhallavägen. Alla boende har fått erbjudande om installation av en elektrisk handdukstork istället för den gamla som varit kopplad på varmvattencirkulationen.

Genom att ta bort de gamla handdukstorkarna kan vi igen säkerställa rätt temperaturer och flöden i ledningarna och undvika både legionella och vattenskador.

Stampolning

Under vintern och våren har samtliga avloppsstammar i föreningen spolats.

Radonmätning

Radonmätning har genomförts i 20 % av lägenheterna under februari till april. Resultatet presenteras under våren. Vi har dock ingen anledning att misstänka höga radonvärden i föreningen. Vid alla mätningar tidigare har värdena varit låga.

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 99,45%. Dessutom har föreningen dolda tillgångar i de 28 hyresrätter föreningen äger. Givet ett marknadsvärde om 90 000 kr per m² är kvarvarande hyresrätter per 211231 värda ca 158 miljoner kr, vilket är en dold tillgång i Brf Fältöverstens balansräkning.

Föreningen har låga avgifter i relation till övriga bostadsrättsföreningar i Stockholm. Samtidigt har fastigheten ett underhållsbehov med flera åtgärder som behöver vidtas inom de närmsta åren. Under året har vidtagits åtgärder som gör fastigheten mer energisnål och bidrar till sänkta driftkostnader men även andra typer av underhållsarbeten. Den 1 jan 2021 höjdes avgifterna med 2 %. Hyrorna för hyresrätterna höjdes via en central förhandling, med 1,75 %.

Under 2021 har föreningen ett negativt driftresultat om ca 1 772 tkr (rörelseresultat exklusive avskrivningar). Hyresintäkterna har minskat på grund av konvertering till bostadsrätter. Driftresultatet har förbättrats från år 2020 till år 2021, från de negativa driftresultaten om 3 201 tkr till 1 772 tkr.

Årets resultat är negativt om 8 661 tkr. Det egna kapitalet har under året förbättrats med 6 252 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 2022. 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 2022.
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 2022 års prisläge. En årlig prisökning om 2% 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Årsavgifter	18 035	18 503	18 873	19 251	19 636	20 028	20 429	20 837	21 254	21 679	22 113
Hyror bostäder	2 328	2 208	1 987	1 788	1 610	1 449	1 304	1 173	1 056	950	855
Hyror lokaler	237	233	235	235	235	235	235	235	235	235	235
Övrigt	202	118	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Summa intäkter	20 802	21 062	21 215	21 394	21 600	21 832	22 088	22 366	22 665	22 985	23 323
Förvaltning och fastighetsskötsel	4 966	5 218	5 322	5 429	5 537	5 648	5 761	5 876	5 994	6 114	6 236
El	1 555	1 400	1 428	1 457	1 486	1 515	1 546	1 577	1 608	1 640	1 673
Värme	6 378	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	6 757	6 892	7 030	7 171
Vatten	1 449	1 100	1 122	1 144	1 167	1 191	1 214	1 239	1 264	1 289	1 315
Sophämtning	517	505	515	525	536	547	558	569	580	592	604
KabelTV/Bredband	1 274	931	932	933	934	935	936	937	938	938	939
Fastighetsförsäkring	423	435	457	480	504	529	555	583	612	643	675
Reparationer	1 809	2 000	2 020	2 040	2 061	2 081	2 102	2 123	2 144	2 166	2 187
Planerat underhåll	762	2 130	0	80	2 929	3 974	2 807	13 723	4 947	5 229	4 030
Fastighetsskatt	929	950	950	950	998	998	998	1 047	1 047	1 047	1 100
Arvoden inkl sociala avgifter	612	668	681	695	709	723	738	752	767	783	798
Årsstämma, revision och medlemsinfo	801	655	668	681	695	709	723	738	752	767	783
Övriga kostnader	1 096	986	1 006	1 026	1 046	1 067	1 089	1 110	1 133	1 155	1 178
Summa rörelsekostnader	22 571	22 978	21 221	21 683	24 968	26 411	25 650	37 031	28 678	29 393	28 689
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 769	-1 916	-6	-289	-3 368	-4 579	-3 562	-14 665	-6 013	-6 408	-5 365
Avskrivningar	-6 892	-7 517	-7 743	-7 975	-8 214	-8 460	-8 714	-8 976	-9 245	-9 522	-9 808
Resultat	-8 661	-9 433	-7 749	-8 263	-11 582	-13 039	-12 277	-23 641	-15 258	-15 931	-15 173
Korrigerig fordringar/skulder	2 110										
Investeringar	22 972	2 450	715	4 230	14 542	13 665	13 938	4 889	805	575	351
Kassaflöde inkl. investeringar	-24 741	-4 366	-721	-4 519	-17 910	-18 244	-17 500	-19 554	-6 818	-6 983	-5 716
Sålda lägenheter	14 912	13 544	13 680	13 816	13 955	14 094	14 235	14 377	14 521	14 666	14 813
Kassaflöde inkl. upplåtelse	-11 598	7 262	12 952	9 009	-7 324	-8 729	-6 828	-19 841	1 690	1 275	3 731
Ingående kassa	37 384	27 896	35 159	48 111	57 120	49 797	41 068	34 240	14 399	16 088	17 363
Utgående kassa	27 896	35 159	48 111	57 120	49 797	41 068	34 240	14 399	16 088	17 363	21 094
"Värde" hyresrätter	170 040	158 196	146 098	133 743	121 126	108 243	95 090	81 664	67 959	53 972	39 699
Pris kvm vid upplåtelse	107	108	109	111	112	113	114	115	116	117	119
Upplåtna kvm	139	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
Kvarstående kvm	1585	1460	1335	1210	1085	960	835	710	585	460	335

Underhållsplan

Underhållsplanen revideras löpande under året. Under 2021 har bla energieffektivisering, säkerhetsarbete på taken och omläggning av tak skett.

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 10 åren framöver.

Som framgår av underhållsplanen är det totala underhållsbehovet ca 579 Mkr under perioden år 2022 till 2041 vilket per år uppgår till 29 Mkr. Underhållsplanen innehåller både investeringar som kan aktiveras i balansräkningen och även underhållsåtgärder som kostnadsförs direkt.

Ar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-2041
Fasader	462			2 862	2 753	2 807			273		898
Fönster & Balkonger				10 228	9 263	9 449					17 092
Gården											5 005
Hissar			3 501	3 571	3 642	3 715	3 790	4 410	3 943	4 021	10 346
Installationer	4 118	715	809	810	1 980	774	1 108	1 074	1 588	360	431 479
Portar & trapphus							13 715	268			656
Tak											18 115
Summa per år (tkr)	4 580	715	4 310	17 471	17 638	16 745	18 613	5 752	5 804	4 381	48 359
Totalt											579 600

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 driftskostnaderna med 2% per år inlagda. Detta för att föreningens driftsnetto ska hållas positiv över tid. I styrelsen fortgår dock alltid ett arbete med att granska föreningens kostnader, utvärdera leverantörer och omförhandla avtal som är mer gynnsamma för föreningen och på så sätt försöka reducera kostnader.

Det är viktigt att ha i åtanke att det finns en stor osäkerhet i de antaganden som styrelsen gjort i likviditetsbudgeten. Reparationer utgör ett sådant exempel på svårigheten att beräkna kommande driftkostnader. I budgeten beräknas denna öka med 2% årligen i likhet med övriga driftkostnader. Förhoppningsvis kommer reparationerna i stället minska genom att föreningen verkställer föreslagen underhållsplan.

Underhållsplanen, som sträcker sig fram till 2041, 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)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	20 802	20 537	19 444	18 428
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8 661	-10 094	-8 451	-10 900
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	-1 769	-3 198	-2 214	-3 966
Planerat underhåll, tkr	762	2 048	1 552	1 180
Investeringar, tkr	22 972	24 096	10 811	12 081
Soliditet (%)	99,4	99,5	99,5	99,3
Kassalikviditet (%)	391,3	661,8	597,4	249,7

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 007 670 230	241 988 928	26 500 000	9 782 875	-37 122 802
Upplåtelse av lägenheter	3 675 642	11 236 578			
Avsättning till yttre fond				4 507 000	-4 507 000
Ianspråktag från yttre fond				-2 047 946	2 047 946
Årets resultat					-8 661 218
Belopp vid årets utgång	1 011 345 872	253 225 506	26 500 000	12 241 929	-48 243 074

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-39 581 856
årets förlust	-8 661 218
	-48 243 074

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond enligt underhållsplan	4 507 000
ianspråktag från underhållsfond	-762 149
i ny räkning överföres	-51 987 925
	-48 243 074

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

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 balansslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter och hyror	2	20 600 478	20 302 654
Övriga rörelseintäkter	3	201 825	234 672
		20 802 303	20 537 326
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-16 958 376	-16 181 080
Reparationer	5	-1 808 563	-2 252 446
Planerat underhåll	6	-762 149	-2 047 946
Fastighetsavgift / skatt	7	-929 420	-912 320
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-1 503 998	-1 772 927
Personalkostnader	9	-612 256	-571 811
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 892 337	-6 896 169
		-29 467 099	-30 634 699
Rörelseresultat		-8 664 796	-10 097 373
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 693	6 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115	-3 265
		3 578	2 968
Resultat efter finansiella poster		-8 661 218	-10 094 405
Resultat före skatt		-8 661 218	-10 094 405
Årets resultat		-8 661 218	-10 094 405

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	1 187 403 965	1 191 540 038
Inventarier, verktyg och installationer	12	197 491	257 380
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	44 593 143	24 317 185
		1 232 194 599	1 216 114 603
Summa anläggningstillgångar		1 232 194 599	1 216 114 603
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 488	114 275
Övriga fordringar		50 620	18 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 020 055	1 008 615
		1 073 163	1 141 644
<i>Kassa och bank</i>		29 655 018	37 384 352
Summa omsättningstillgångar		30 728 181	38 525 996
SUMMA TILLGÅNGAR		1 262 922 780	1 254 640 599

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

13 (21)

Balansräkning

Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 011 345 872	1 007 670 230
Upplåtelseavgifter	253 225 506	241 988 928
Kapitaltillskott	26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll	12 241 929	9 782 875
	1 303 313 307	1 285 942 033
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-39 581 856	-27 028 397
Årets resultat	-8 661 218	-10 094 405
	-48 243 074	-37 122 802
Summa eget kapital	1 255 070 233	1 248 819 231
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	3 873 479	2 440 740
Aktuella skatteskulder	79 850	54 867
Övriga skulder	1 085	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 898 133	3 325 639
Summa kortfristiga skulder	7 852 547	5 821 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 262 922 780	1 254 640 599

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

14 (21)

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-8 661 218	-10 094 405
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 892 337	6 896 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 768 881	-3 198 236
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	83 946	467 186
Förändring av kortfristiga skulder	2 015 714	-859 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 779	-3 590 318
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-22 972 333	-24 096 359
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 972 333	-24 096 359
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelser	14 912 220	26 991 611
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 912 220	26 991 611
Årets kassaflöde	-7 729 334	-695 066
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	37 384 352	38 079 418
Likvida medel vid årets slut	29 655 018	37 384 352

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 ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	18 035 003	17 552 316
Hysesintäkter bostäder	2 328 444	2 501 967
Hysesintäkter lokaler	237 031	248 371
	20 600 478	20 302 654

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga hyrestillägg	2 232	2 804
Arrende	23 172	23 916
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 387	92 299
Hyra gästlägenhet	91 000	59 500
Avgift andrahandsupplåtelse	23 482	16 960
Övriga intäkter	55 552	39 193
	201 825	234 672

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
El	1 555 124	973 520
Uppvärmning	6 377 782	5 920 074
Vatten	1 449 184	1 439 036
Sophämtning	517 346	506 327
Fastighetsskötsel	1 023 644	1 043 936
Markskötsel	961 058	1 089 014
Teknisk förvaltning	1 384 548	1 304 405
Ekonomisk förvaltning	455 834	469 018
Städning	1 140 680	1 015 610
Förbrukningsmaterial	84 444	110 328
Kabel-TV	41 122	41 645
Bredband	1 233 262	1 462 210
Fastighetshetsförsäkring	422 928	408 574
Hisservice	270 718	262 076
Övriga driftskostnader	40 700	135 306
	16 958 374	16 181 079

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

17 (21)

Not 5 Reparationer

	2021	2020
Bostäder	507 596	874 030
Gemensamma utrymmen (entréer, tvättstuga, etc.)	290 723	465 101
Elinstallationer	6 298	48 950
Värmesystem	182 838	140 228
Vatten och avlopp	135 810	116 305
Ventilation	13 843	56 543
Hissar och liknande installationer	385 804	179 460
Övriga installationer	4 625	146 675
Huskropp utvändigt	277 306	179 742
Markanläggningar	3 719	45 412
	1 808 562	2 252 446

Not 6 Planerat underhåll

	2021	2020
Underhåll hyresrätter	124 739	13 873
Underhåll hissar	65 250	222 888
Underhåll fönster	39 741	95 656
Injustering VVC	0	28 878
Byte ventiler kall- och varmvatten	105 067	0
Underhåll tvättstuga	0	90 595
Underhåll el	89 059	0
Underhåll värme	140 067	0
Underhåll portar	155 500	78 549
Underhåll trapphus	4 236	169 457
Ombyggnation sopnedkast	4 594	48 875
Underhåll fasader och fasadbelysning	11 000	345 750
Underhåll gårdar	7 896	629 956
Under håll mark och stentrappor	15 000	323 470
	762 149	2 047 947

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 459 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

18 (21)

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2021	2020
Telekommunikation och porttelefoni	108 823	32 660
Pant- och överlåtelsehantering	0	102 612
Statuskontroller	142 500	87 875
Underhållsplan	24 250	24 250
Juridiska kostnader	206 876	421 095
Konsultarvoden	54 188	11 684
Revisionsarvode	197 250	150 956
Kontorsomkostnader	80 108	74 031
Föreningsstämma, årsredovisning	333 514	463 098
Föreningsverksamhet, medlemsinformation	269 862	190 247
Hysesförlust	0	162 384
Övriga omkostnader	86 627	52 035
	1 503 998	1 772 927

Not 9 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	427 050	418 805
Arvode internrevisor	20 000	20 000
Arvode valberedning	50 000	20 000
Övriga arvoden	18 300	10 800
Sociala avgifter	96 906	102 206
	612 256	571 811

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 247 294 656	1 239 206 788
Inköp	767 000	1 714 143
Omfört från pågående byggnation	1 929 375	6 373 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 249 991 031	1 247 294 656
Ingående avskrivningar	-55 754 618	-49 110 379
Årets avskrivningar	-6 832 448	-6 644 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 587 066	-55 754 618
Utgående redovisat värde	1 187 403 965	1 191 540 038
Taxeringsvärden byggnader	525 179 000	525 179 000
Taxeringsvärden mark	979 600 000	979 600 000
	1 504 779 000	1 504 779 000

Brf Fältöversten 19 (21)
Org.nr 769600-2307

Brf Fältöversten 20 (21)
Org.nr 769600-2307

Bokfört värde byggnader	530 325 965	534 462 038
Bokfört värde mark	657 078 000	657 078 000
	1 187 403 965	1 191 540 038

Not 11 Årets anskaffningar

Årets inköp	767 000	1 714 143
Omfört från pågående byggnation	1 929 375	6 373 725
	2 696 375	8 087 868
	2021-12-31	2020-12-31

Byte ventiler	0	332 638
Passersystem	0	313 594
Ombyggnation gård 152	0	1 217 907
Relining dagvatten	0	6 041 872
Ombyggnation dagvattenbrunnar	0	181 857
Omläggning tak fläktrum	1 929 375	0
Taksäkerhet	767 000	0
	2 696 375	8 087 868

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114

Ingående avskrivningar	-2 597 734	-2 345 804
Årets avskrivningar	-59 889	-251 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 657 623	-2 597 734
Utgående redovisat värde	197 491	257 380

Not 13 Pågående byggnation

	2021-12-31	2020-12-31
Entréer, trapphus, hissar	1 006 985	1 006 985
Energieffektivisering	42 982 469	20 936 388
Montering handdukstorkar	397 280	390 405
Belysning gård	204 784	54 032
Omläggning tak fläktrum (omfört till byggnad 2021)	0	1 929 375
Byte ventiler 17A	1 625	0
	44 593 143	24 317 185

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV	10 377	10 444
Försäkring	446 895	422 928
Förvaltningsarvode	405 213	327 103
Medlemsavgift Bostadsrätterna	14 260	14 120
Bredband	75 780	123 992
Övriga förutbetalda kostnader	6 100	6 100
Upplupna pant- och överlåtelseavgifter	0	16 796
Upplupna intäkter taggar	19 050	10 150
Upplupna hyror gästlägenhet	33 500	23 000
Upplupen fakturering	8 880	53 982
	1 020 055	1 008 615

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Arbetsgivaravgifter och personalskatt	1 085	122
	1 085	122

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 826 003	1 741 447
Revisionsarvode	92 000	50 000
Uppvärmning	971 412	671 705
Vatten	127 835	114 995
Sophämtning	45 072	39 591
Städning	13 906	17 677
Reparationer	29 969	42 691
Snöröjning och markförvaltning	0	26 420
Förvaltning	76 781	0
Pant- och överlåtelsehantering	0	7 984
Statuskontroller	7 125	0
El	334 254	108 060
Juridiska kostnader och konsultarvoden	18 500	0
Upplupna projektkostnader	0	139 800
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	330 800	351 808
Övriga upplupna kostnader	24 475	13 461
	3 898 132	3 325 639

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

21 (21)

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000 100 000 000	100 000 000 100 000 000

Stockholm

Peter Rydås
Ordförande

Marie Sennermalm
Kassör

Sven Boman
Sekreterare

Anna Fahlman

Thomas Brogren

Kristofer Pasquier

Ronny Erhardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anneli Richardsson
Auktoriserad revisor
RSM Stockholm AB

Thomas Smitt
Internrevisor

22










Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Fältöversten.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-29 10:50:27

Dokumentet är undertecknat av:

 Jan Olof Thomas Brogren (19531214XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 15:25:20
 ANNA FAHLMAN (19810123XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 19:09:46
 ANNELI RICHARDSSON (19670119XXXX) Revisor	2022-04-29 10:50:27
 Kristofer Markus Pasquier (19581116XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 16:47:38
 Peter Håkan Rydås (19540330XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 15:26:13
 EVA MARIE SENNERMALM (19561025XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-28 09:14:42
 SVEN BOMAN (19650809XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 16:14:00
 Ronny Erhardsson (19600829XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 15:25:29
 THOMAS SMITT (19521121XXXX) Internrevisor	2022-04-27 15:00:58



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Fältöversten.pdf (1461683 byte)

C4BCE729AE37D36F372E752C8829B71FB85C935575EDA4A9990048BF8E4421B6E567A71DADE46DB74553
45C20CA2D0A57AD8D96F4E4935AAF8901D24FBA5A82

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen
RSM Stockholm AB

Anneli Richardsson
Auktoriserad revisor

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-29 13:03:57

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNELI RICHARDSSON (19670119XXXX) Revisor

2022-04-29 13:03:57



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (51866 byte)

71E10394BFE3D89976180E35635802612B72CF26F9B6D194F7826485997FCE35F53964DA78542CCD5B54
0DF78A7BDC2AA4B085B472FD7A858BAC938A22408FD5

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Internrevisorers revisionsberättelse för verksamhetsåret 2020

Till föreningsstämman i Brf Fältöversten, org nr 769600-2307

Undertecknad, Thomas Smitt, är vald till internrevisor i Brf Fältöversten och avger härmed följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2021.

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

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

Utöver den traditionella revisionen har jag även gjort följande granskningar:

- ✓ Genomläsning av samtliga protokoll med bilagor
- ✓ Kontroll av alla avslutade upphandlingar över 100.000:-
- ✓ Genomgång av samtliga fakturor för mars, juni samt juli.
- ✓ Kontroll av processerna för att koppla fakturor till ärende samt processen för att koppla fakturor till upphandling/offert.

Genomläsningen av protokollen visar inget att anmärka annat än att suppleanterna fortfarande inte kallas till mötena, likt förra årets revisionsberättelse är jag kritisk till detta. Min personliga åsikt är att det är en fördel att suppleanter är fullt insatta löpande (oklart om de fått tillgång till protokollen). Medverkan i möten innebär att de kan på ett effektivt sätt delta om de kallas in som ersättare samt att det en bra utbildning i styrelsearbete. I den händelse styrelsen även fortsättningsvis inte kallar suppleanterna bör de ges del av protokollen fortlöpande.

Genomgången av upphandlingarna över 100 kSEK föranleder ingen kritik.

Genomgången av samtliga fakturor för månaderna mars, juni och juli visar inte på något felaktigt, i genomsnitt hanteras ca 60-70 fakturor en normal månad, systemet med att alla fakturor passerar både styrelseledamot och förvaltare är bra och bör medföra att felaktiga fakturor undviks. Jag tillfrågade Ann Eriksson på Fastum om rutinerna kring fakturor och ärenden respektive offert/avtal, nedan följer hennes svar:

Rutiner:

1. Alla fakturor kommer till mig innan de passerar styrelsen. Många av fakturorna väntar jag och vet kostnaden redan innan. Saknas ärendenummer på fakturan eller om den är otydlig på ngt sätt lägger jag till denna info till styrelsen i Fritexten i Palette.

Avser fakturan ngt som styrelsen eller ngn av mina kollegor beställt letar jag upp ärendet i vårt ärendehanteringssystem, Summera, och kontrollerar att fakturan stämmer med beställning. Ibland behöver jag ringa eller maila och fråga om fakturan.

2. Faktura mot offert stäms av på samma sätt som ovan. Avser fakturan ett större projekt där det kommer att komma flera fakturor har jag ett dokument likt bifogat för gårdsbelysningen där jag följer upp alla kostnader och ser att fakturering sker i rätt tid och med rätt belopp. Där finns även övriga byggherreomkostnader och ÅTor med.” Om rutinerna fungerar som Ann säger finner jag rutinerna som tillfredsställande.

Som bilaga till protokoll 13 finns en sammanställning av upplupna kostnader för ventilationsprojektet, viktigt att detta följs upp när projektet är slutfört. Vid genomläsning slås jag av att kostnaderna för ÄTA (Ändring, Tillägg och Avgående) varit betydande och undrar varför inte AFRY och Energiförädling inte insett dessa punkter tidigare.

Jag noterar även betydande kostnader som orsakats av den grupp medlemmar som motsatt sig ventilationsprojektet, kostnader som alla medlemmar får betala för.

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

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm 2022-04-15

Thomas Smitt


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse 2021 TS ver 1.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-18 09:16:26

Dokumentet är undertecknat av:

 THOMAS SMITT (19521121XXXX) Internrevisor

2022-05-18 09:16:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse 2021 TS ver 1.pdf (38283 byte)

14F3D7ED41AB399F1DEEAA31844771BA9C09CF13B1877818AC9EE220856C15E4565C823A1A652F3EF8EF
EB293DEC56639C1EBA7F741638E2FC6A7693B2B92B8F

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support





Årsredovisning 2021
Bostadsrättsföreningen Fältöversten
Org. nr. 769600 - 2307