

fältöversten

Årsredovisning 2019

Brf. Fältöversten

samt styrelsens kommentarer

Org. nr. 769600 - 2307

Årsredovisning 2019

Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Innehåll:

- Förvaltningsberättelse	sid 1
- Resultaträkning	sid 12
- Balansräkning	sid 13
- Kassa lödesanalys	sid 15
- Noter	sid 16
- Revisionsberättelser	

Styrelsen för Brf Fältöversten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Styrelse från ordinarie föreningsstämma 3 juni 2019

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 2019

Total boyta	m2	39 332
varav bostadsrätt	m2	37 220
varav hyresrätt	m2	2 112
Lokalyta	m2	101
Förrådsyta	m2	248
Totalyta	m2	39 681
Antal bostadsrätter		536
Antal hyresrätter		34
Årsavgift. Bostadsrätt	kr/m2	450
Långfristiga lån per m2 total boyta	kr	0
Soliditet	%	99
Totalintäkt 2019	kr/m2	494
Kostnader ex avsk.+ räntor	kr/m2	552

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 3 juni 2019

Ordinarie:

Peter Rydås
Marie Sennermalm
Sven Boman
Helene Sköld
Marie Wallin
Charlotte Stuart

Ordförande
Kassör
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Suppleanter:

Mona Skullman
Marcus Modén

Ordinarie:

Peter Rydås
Marie Sennermalm
Sven Boman
Carl Bergsten
Alexandra Mollgren
Thomas Brogren
Charlotte Stuart

Ordförande
Kassör
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Suppleanter:

Mona Skullman
Paul Hjemdahl

Firmatecknare

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

Revisorer

Auktoriserad revisor fram till 3 juni 2019 har varit Ulf Strauss från Ernst & Young samt Kristofer Pasquier som internrevisor och Thomas Smitt som revisorssuppleant.

Auktoriserad revisor från 3 juni 2019 har varit Petter Kindlund från Certe Revision AB samt Bodil Markusson som internrevisor och Thomas Smitt som revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har fram till 3 juni 2019 utgjorts av Ulla Bohmgren, Ulla Lennman, Peter Nordström, Roland Sjödin och Anita Ståhlås som sammankallande.

Valberedningen har från 3 juni 2019 utgjorts av Ulla Bohmgren, Ulla Lennman, Peter Nordström, Lena Bergell (fram till 25 okt 2019) och Anna Thornborg som sammankallande.

Arvoden till förtroendevalda

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

Arvode till valberedningen har fram till 3 juni 2019 utgått med 10 000 kr exklusive sociala kostnader. Arvode till valberedningen har från 3 juni 2019 utgått med 20 000 kr exklusive sociala kostnader.

Arvode till lekmannarevisor har fram till 3 juni 2019 utgått med 10 000 kr exklusive sociala kostnader. Arvode till lekmannarevisor har från 3 juni 2019 utgått med 15 000 kr exklusive sociala kostnader.

Den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.

M @
AR' 88
✓

M @
AR' 88
✓

Upplåtelse av tomställda hyreslägenheter och lokaler under 2019

Föreningen har under 2019 upplåtit (sålt) 3 tomställda hyreslägenheter med bostadsrätt för 17 625 000 kr. De mäklare som föreningen har samarbetat med är Per Johansson från ESNY och Karin Sahlin från Skandiamäklarna. Samtliga tomställda objekt har upplåtits i befintligt skick.

Följande objekt har sålts och/eller tillträtts under 2019:

- 1:a Valhallavägen 146B, pris 3 550 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
- 3:a Valhallavägen 146C, pris 7 800 000 kr, mäklare ESNY
- 2:a Valhallavägen 148D, pris 6 275 000 kr, mäklare Skandiamäklarna

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2019-12-31 upplåtits till ett värde av ca 403 miljoner kronor.

Föreningen erhöll under 2018 delbetalning på 21 741 382 kr från Vivioo efter konvertering av lokal på Valhallavägen 152B-C till 16 bostadsrätter. Slutbetalning för lägenheterna skulle enligt avtal ske den 25 januari 2019. Betalning skedde med 8 931 672 kr den 31 januari 2019 vilket innebar att det saknades fyra lägenheter som var sålda av Vivioo men ej tillträdde. Styrelsen ansåg att hela summan om 20 498 618 kr skulle betalas den 25 januari 2019 enligt avtal medan Vivioo motiverade att man ej kunde pantsätta dem och därmed avsåg att betala resterande 11 568 446 kr vid respektive lägenhets tillträde under mars-april 2019, vilket även skedde. Den 1 februari 2019 tog styrelsen beslut att inte inleda en kostsam och långsam process mot Vivioo eftersom styrelsen ansåg att Vivioo fullgjort övriga delar i avtalet. Styrelsen gjorde en preliminär ränteberäkning rörande dröjsmålsränta och meddelade Vivioo den 3 februari 2019 ett preliminärt räntebelopp som styrelsen avsåg att fakturera Vivioo. Efter förhandling mellan styrelsen och Vivioo erhöll föreningen den 13 maj 2019 48 134 kr i dröjsmålsränta från Vivioo.

Medlemsinformation

Antal medlemmar per den 31 december 2019 var 771 st (743 st 2018). I föreningen fanns per bokslutsdagen 536 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.

Under året har 53 st (56 st 2018) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Under 2019 har föreningen genom lägenhetsförsäljningar fått 73 st (79 st 2018) nya medlemmar med en genomsnittsalder på 61,3 år (59 år 2018).

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.

Handwritten signature and initials: m, AS, 8B

Handwritten mark

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Fältöversten 8, Stockholms kommun.

	2019	2018
Taxeringsvärde	1 504 779 000	1 220 400 000
Varav byggnad	525 179 000	448 400 000
Varav mark	979 600 000	772 000 000

Servitut

Föreningens fastighet har både belastande servitut och förmånsservitut. Servitutet anser att reglera gemensamma installationer mellan Fältöversten 7 och 8. Servitutet innehåller rätt för Fältöversten 8 att nyttja yta i Fältöversten 7 för tvättstuga, elmätare, elcentral, 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 536 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 34 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 39 332 kvm. Därutöver finns lokaler om 101 kvm och förråd om 248 kvm.

Handwritten signature and initials: m, AS, 8B

Handwritten mark

Fastighetens förvaltning och skötsel

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

Kabel-TV

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

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 2019 har bostadsrättsföreningens tidning Fältposten kommit ut med fem nummer. En allmän upprepning och uppdatering har gjorts av hemsidan; ett arbete som ständigt fortgår. De två elektroniska anslagstavlor på innergården används flitigt för uppdatering av senaste nytt, avisering om kommande stämmor m.m.

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

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

Hemsida

Brf Fältöversten har en modern hemsida där mäklare, tilltänka bostadsspekulanter och andra intresserade kan få information om bostadsrättsföreningen, läsa om dess historik, nuvarande styrelse, aktuella händelser m.m. Även föreningens årsredovisningar finns tillgängliga här. Besökare på hemsidan kan också ta del av samtliga nummer av bostadsföreningens interntidning Fältposten. Förutom de öppna delarna av hemsidan finns en separat avdelning som är stängd för allmänheten och dit medlemmar kan logga in och ta del av information som enbart är avsedd för medlemmar. Där får man bland annat tillgång till viktiga, interna dokument och blanketter, bokningsschema för tvättstuga och gästlägenhet, information om frivilliga aktivitetsgrupper inom föreningen m.m. Här finns även "Anslagstavlan", som är en köp- och säljfunktion där man kan köpa, sälja eller byta saker med varandra inom föreningen.

Under 2019 lade styrelsen ut policy för kameraövervakning och policy för personuppgifter (integritetspolicy) på föreningens hemsida.

M.P. 88
A.S.

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under räkenskapsåret 2019 har flera underhållsarbeten utförts. Däribland byte av dagvattenstammar på samtliga tak, byte av utrustning i undercentraler och VA åtgärder för att få ner vattenflöden i undercentral 3. Vidare har byte av fönster i norr på Valhallavägen 146-148 slutförts. Stort fokus har även lagts på projekteringen av att återställa ventilationen med tillägg för energiåtervinning.

Byte av dagvattenstammar på taken

Efter att dagvattenstammarna rensats, spolats och filmats framkom en tydlig bild över att de 45 år gamla rören var i behov av bytas för att undvika framtida vattenskador. Under sommaren påbörjades arbetet med att byta ut de gamla rören. Problem tillstöttes på Valhallavägen 146-148, då rören går genom vissa medlemmars förråd och därmed nästintill är omöjliga att byta. Istället togs beslutet att relina dessa. Projektet är ännu inte färdigställt men större delen av arbetet har utförts. Kostnaden för projektet uppgick år 2019 till 5 280 000 kr. Resterande arbete enligt offert kommer att färdigställas under 2020.

Byte av utrustning i undercentraler

Samtliga tre undercentraler har renoverats under året där all gammal utrustning bytts ut till exempel värmeväxlare, pumpar mm och ny modern styr- och reglerutrustning installerats till en kostnad om 2 197 000 kr. Detta utgör ca 80 procent av den totala kostnaden, resterande del kommer att redovisas år 2020.

VA åtgärder för att få ner vattenflöden i undercentral 3 gällande VVC

Föreningen har under en längre tid haft problem med VVCn och flera åtgärder har vidtagits. Till slut har flöden fått höjas till max för att undvika legionellabakterier. Detta frestar på rören och ökar risken för vattenskador. I början av 2019 utfördes ett prov i port Karlaplan 21A med att proppa VVCn i slitsen in till lägenheterna och demontera de gamla handdukstorkarna. De gamla handdukstorkarna kyler ned VVCn avsevärt och föreningen ville se att flödet kunde sänkas genom att ta bort handdukstorkarna. Provet föll väl ut och testet utökades till hela undercentral 3 för att se full effekt av proppningen och renoveringen av undercentralerna. I samband med proppningen har elektrisk handdukstork erbjudits medlemmarna. Större delen av kostnaden för projektet har tagits i 2019. Den totala kostnaden år 2019 uppgick till 403 000 kr.

Projektering återställning av ventilationen med tillägg för energiåtervinning

Stort fokus har under år 2019 lagts på projektering av återställning av ventilationen i samtliga hus, då godkänd OVK med tillhörande protokoll saknas. OVK besiktningsman har varit på plats men besiktningen avbröts då trapphusventilationen (trapphusfläktarna) var avstängd. Dessa trapphusfläktar fick dessutom startförbud. Föreningen befinner sig därför i ett läge, där det inte finns ett fungerande brandskydd som det var tänkt när huset byggdes, ej eller möjlighet att få en godkänd OVK, med mindre än att ventilationen återställs i sin helhet.

Styrelsen har under året därför beslutat att ersätta befintliga uttrangerade trapphusfläktar placerade i bottenplanet med nya fläktar som även hanterar frånluften från våra lägenheter. De nya fläktarna monteras i fläktrum på föreningens vindar och innehåller även återvinning dvs redan uppvärmda luft återvinns. De nya fläktarna ersätter således även befintliga frånluftsfläktar som även de kommer att demonteras.

Med dessa åtgärder återställer föreningen ventilationen till att fungera på samma sätt som det en gång projekterades för när husen byggdes, SBN 1967, förutom att föreningen uppgraderar det till att även ta hand om den redan uppvärmda frånluften och återvinner den till ny energi. Att koppla på värmeåtervinning kommer innebära en energibesparing för föreningen och bidra till sänkta kostnader för fastighetens uppvärmning.

Genom den omfattande renoveringen av föreningens ventilation är de nya fläktarna inte bara bra ur ett ekonomiskt perspektiv utan även utifrån ett klimatperspektiv. Det finns tydliga tendenser att kraven från

M.P. 88
A.S.

myndigheter gällande energibesparande åtgärder väsentligen kommer att öka. Från den 1 januari år 2022 avser regeringen bland annat att införa krav på klimatdeklaration vid upprättande av nya byggnader.

Slutligen kommer återställning av ventilationen leda till ett för alla betydligt bättre inomhusklimat med renare inomhusluft.

Under året 2019, uppgick kostnader för projektet till 524 000 kr. Detta omfattar alltifrån projektering, framtagning av entreprenadavtal, information till medlemmar och projektledning.

Restarbeten fönsterbyte Valhallavägen

Projektet är nu helt klart och samtliga fönster mot norr är bytta mot Valhallavägen. Drygt 1 miljon kr uppgick kostnaden till under år 2019, som den största delen bestod av ökade kostnader för asbestsanering och ökad väggisolering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Återställning av ventilationen med tillägg för energiåtervinning

Startbesked från Stadsbyggnadskontoret lämnades i slutet av januari 2020 och byggnationen startade i februari med den första etappen, innefattande Karlaplan 15A, 15B och 17A. I mitten av mars återkom Stadsbyggnadskontoret och menade att föreningen inte hade startbesked på att montera de patentdon som monteras i väggen mellan lägenheten och trapphallen, trots att detta fanns med i byggnamälan från början. Installationen av patentdonen hade då utförts i alla lägenheter utom tre i den första etappen. Arbetet med patentdonen stoppades då tillfälligt. Efter komplettering med begärda handlingar återstår endast ett svar från Stadsbyggnadskontoret.

Den första etappen utvärderas genom både flödesmätningar, entreprenadbesiktning, OVK och enkät till de boende innan arbetet fortsätter i övriga trapphus under 2020.

Möten under verksamhetsåret

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, ett tiotal arbetsmöten, 3 portmöten för medlemmarna, ett informationsmöte för medlemmarna i november om ny ventilationslösning, möten med nya medlemmar samt ett flertal möten med olika företag i samband med förberedelser för kommande större renoverings- och investeringsprojekt. Därutöver har styrelsen deltagit i månatliga möten med AMF som äger gallerian och garaget i Fältöversten.

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 99,46%. Dessutom har föreningen dolda tillgångar i de 34 hyresrätter föreningen äger. Givet ett marknadsvärde om 87 000 kr per m² är kvarvarande hyresrätter per 191231 värda ca 184 miljoner kr, vilket är en dold tillgång i Brf Fältöverstens balansräkning.

Föreningen har låga avgifter i relation till övriga bostadsrättsföreningar i Stockholm. Samtidigt har fastigheten ett underhållsbehov med flera åtgärder som behöver vidtas inom de närmsta åren. Dels åtgärder som gör fastigheten mer energisnål och bidrar till sänkta driftkostnader men även andra typer av underhållsarbeten. Den 1 april 2019 höjdes därför avgifterna med 7%. Hyrorna för hyresrätterna höjdes via en central förhandling, med 2,35%.

Under 2019 har föreningen ett negativt driftresultat om ca 2 250 000 kr (rörelseresultat exklusive avskrivningar). Hyresintäkterna har minskat på grund av konvertering till bostadsrätter. Driftresultatet har förbättrats från år 2018 till år 2019, från det negativa driftresultatet om 3,87 Mkr till 2,25 Mkr. Detta till

2
2
M AR SB

följd av avgiftshöjning och minskade kostnader.

Årets resultat är negativt om - 8,45 Mkr. Försäljningen av hyresrätter bokförs inte via resultaträkningen utan bokförs som en ökning av föreningens egna kapital.

Likviditetsbudget

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

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

Likviditetsbudgeten är ett levande dokument som kommer att förändras beroende på de beslut som tas under 2020. Budgeten nedan är baserad på den underhållsplan som har uppdaterats under året och bygger på följande antaganden:

1. Styrelsen antar att driftkostnaderna kommer att öka med index (ca 2% inflation per år).
2. Under perioden 2020 till 2022 kommer värmekostnaderna minska successivt beroende på att föreningens ventilation återställs och energiåtervinning installeras. Från 2022 kommer minskningen av värmekostnaden ske med ca 2 miljoner kr årligen.
3. Underhållsbehovet avviker inte från uppdaterad underhållsplan.
4. Avgiftshöjning om 7% har from och med 1 januari 2020 genomförts. En avgiftshöjning om 2% årligen från och med 2021.
5. Kostnaden för TV, bredband och IP telefoni faktureras inte separat utan ingår även i fortsättningen i aviserad årsavgift
6. 10% av kvarvarande hyresrätter säljs årligen till ett snittpris om 87 000/m²
7. Föreningen är skuldfri under 2019 och har således inga kapitalkostnader. I dagens ränteläge budgeterar föreningen inte med några ränteintäkter.
8. En ränta om 1,5% kalkyleras för lån upptagna från år 2033.

Siffrorna är uttryckta i tusen kronor i 2019 års priser.

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

SN
AR SB
2

Avgift per m ²	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2040	Totalsumma					
Höjning	482	491	501	511	521	532	542	553	564	575	587	599	611	623	635	646	657	668
Ansryggt	16 077	17 680	19 467	21 447	23 529	25 716	28 009	30 409	32 918	35 537	38 266	41 105	44 054	47 113	50 282	53 561	56 950	60 459
Hyror	3 062	2 814	2 581	2 353	2 147	1 961	1 793	1 642	1 506	1 382	1 270	1 170	1 079	997	924	857	797	742
Överti	306	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
Resultat	19 480	20 959	20 779	21 235	21 497	21 781	22 086	22 409	22 750	23 109	23 484	23 874	24 281	24 704	25 143	25 598	26 068	26 552
Summa intäkter	2 685	2 738	2 793	2 849	2 904	2 961	3 018	3 076	3 135	3 195	3 255	3 316	3 377	3 439	3 501	3 564	3 627	3 691
Taxor och kostn	6 149	6 272	6 398	6 526	6 656	6 787	6 920	7 055	7 191	7 329	7 469	7 611	7 755	7 901	8 048	8 197	8 348	8 501
Vårms	12 851	12 080	12 304	12 532	12 765	13 003	13 246	13 493	13 745	14 002	14 264	14 531	14 804	15 084	15 369	15 657	15 950	16 250
Driftskostnader	21 684	21 691	20 456	19 887	20 267	20 665	21 059	21 458	21 862	22 262	22 658	23 051	23 441	23 828	24 212	24 593	24 970	25 344
På en U-hållinvest	10 811	25 763	26 113	8 808	1 175	26 050	17 856	10 613	7 700	2 941	12 907	616	496	687	335	7 348	335	6 679
Driftsrek. Inkl. r/o	-2 214	-622	284	1 107	843	731	632	544	465	396	324	280	232	188	146	105	65	25
Avskrivning	5 236	6 361	6 488	6 619	6 751	6 886	7 023	7 164	7 307	7 453	7 602	7 754	7 909	8 066	8 226	8 390	8 557	8 727
Skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	-8 481	-6 883	-6 204	-5 511	-4 763	-4 043	-3 282	-2 588	-1 868	-1 122	-358	316	1 044	2 166	3 743	5 786	8 307	11 324
Sålda lägenheter	32 802	20 000	16 037	14 883	13 395	12 065	10 650	9 765	9 130	8 607	8 110	7 647	7 214	6 811	6 434	6 084	5 757	5 456
Årsavskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inköpta kassa	16 631	38 079	31 705	22 503	20 685	42 873	29 721	23 448	1 190	1 778	6 361	155	5 615	10 540	327	465	3 146	562
Utlänsande lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Värde hyresrätter	183 744	185 370	148 633	133 948	120 554	108 409	97 649	87 884	79 096	71 186	64 068	57 661	46 705	42 035	37 631	34 048	30 643	27 679
Kassaförbeh	22 446	-6 285	8 292	7 183	13 187	-13 152	-20 872	-1 281	-586	-4 574	-6 156	5 430	4 925	-10 214	128	2 680	-2 727	-143

*MP SB
JAS.*

a

Underhållsplan

Underhållsplanen revideras löpande under året. Under verksamhetsåret 2019/2020 genomfördes byte av dagvattenstammar på taket, byte av utrustning i undercentraler och VA åtgärder för att få ner vattenflöden i undercentral 3. Vidare har byte av fönster i norr på Valhallavägen 146-148 slutförts. Underhållsplanen visar föreningens underhållsbehov de närmaste 20 åren framöver.

Som framgår av underhållsplanen är det totala underhållsbehovet ca 294 Mkr under perioden år 2020 till 2040 vilket per år uppgår till 14,7 Mkr. Underhållsplanen innehåller både investeringar som kan aktiveras i balansräkningen och även underhållsåtgärder som kostnadsförs direkt.

Underhållsplan	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2040	Totalsumma
Fasader		1 272	687	7 936		18 231	7 810	21 895		268	17 375		75 474
Installationer		22 350	20 598	701	715	7 604	9 989	9 420	10 355	7 734	2 127	86 765	178 359
Invändigt		346	4 827	172	460	215	58	53	258	55	545	9 036	16 025
Mark		299										6 705	7 004
Tak		1 496										15 625	17 120
Summa per år (tkr)		25 763	26 113	8 808	1 175	26 050	17 856	31 369	10 613	7 790	2 941	135 505	293 982

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. Som ett led i det arbetet beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med 7% från och med 1 januari 2020. Från 2022 beräknas värmekostnaden att minska med ca 2 miljoner kr årligen genom att befintliga utrangerade trapphusfläktar ersatts med nya fläktar med tillägg för energiåtervinning.

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

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

Underhållsplanen, som sträcker sig fram till 2040, har utarbetats utifrån idag kända förutsättningar. För att finansiera underhållsplanen finns det flera alternativ eller kombinationer av dessa alternativ, såsom upptagande av lån, kapitaltillskott, höjning av årsavgifter, försäljning av hyresrätter, kostnadsreduceringar eller investeringar som på några år minskar kostnaderna. Nuvarande beräkning av finansiering av underhållsplanen baseras bland annat på försäljning av hyresrätter och upptagande av lån utifrån aktuellt kapitalbehov så att den ingående kassan alltid beräknas vara positiv.

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

*MP SB
JAS.*

a

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter och hyror	2	19 139 360	18 147 779
Övriga rörelseintäkter	3	304 961	280 074
		19 444 321	18 427 853
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-15 834 342	-15 903 645
Reparationer	5	-1 523 188	-1 769 878
Planerat underhåll	6	-1 552 305	-1 180 023
Fastighetsavgift / skatt	7	-882 680	-1 134 698
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-1 325 086	-1 766 310
Personalkostnader	9	-576 755	-545 982
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 236 441	-6 934 147
		-27 930 797	-29 234 683
Rörelseresultat		-8 486 476	-10 806 830
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 565	2 902
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 845	-96 363
		35 720	-93 461
Resultat efter finansiella poster		-8 450 756	-10 900 291
Resultat före skatt		-8 450 756	-10 900 291
Årets resultat		-8 450 756	-10 900 291

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	989 185 323	200 650 123	26 500 000	3 501 203	-12 295 969
Upplåtelse av lägenheter	10 705 887	22 268 223			
Ack kostnad för nyupplåtelse		-142 009			
Avsättning till yttre fond				4 507 000	-4 507 000
Ianspråktag från yttre fond				-1 180 023	1 180 023
Årets resultat					-8 450 756
Belopp vid årets utgång	999 891 210	222 776 337	26 500 000	6 828 180	-24 073 702

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 622 946
årets förlust	-8 450 756
	-24 073 702

behandlas så att

avsättes till underhållsfond enligt underhållsplan	4 507 000
ianspråktag från underhållsfond	-1 552 305
i ny räkning överföres	-27 028 397
	-24 073 702

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

BRF SB
MSS
S

BRF SB
MSS
S

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

13 (23)

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10, 11	1 190 096 409	1 179 532 804
Inventarier, verktyg och installationer	12	509 310	761 244
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	8 308 694	14 045 590
		1 198 914 413	1 194 339 638

Summa anläggningstillgångar 1 198 914 413 1 194 339 638

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		205 650	80 455
Aktuella skattefordringar		279 525	27 507
Övriga fordringar		5 313	5 244 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 074 120	1 035 512
		1 564 608	6 387 800

Kassa och bank 38 079 418 15 631 363
Summa omsättningstillgångar 39 644 026 22 019 163

SUMMA TILLGÅNGAR 1 238 558 439 1 216 358 801

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

14 (23)

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		999 891 210	989 185 323
Upplåtelseavgifter		222 776 337	200 650 123
Kapitaltillskott		26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll		6 828 180	3 501 203
		1 255 995 727	1 219 836 649

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-15 622 946	-1 395 678
Årets resultat		-8 450 756	-10 900 291
		-24 073 702	-12 295 969

Summa eget kapital 1 231 922 025 1 207 540 680

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		2 923 689	5 500 687
Övriga skulder	15	8 872	440 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 703 853	2 876 869
		6 636 414	8 818 121

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 1 238 558 439 1 216 358 801

km P 8B
AS.
Q

km P 8B
AS.
Q

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-8 450 756	-10 900 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 236 441	6 934 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 214 315	-3 966 144
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	4 823 193	1 799 953
Förändring av kortfristiga skulder	-2 181 708	3 021 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	427 170	854 987
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-10 811 216	-12 080 834
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 811 216	-12 080 834
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelser	32 832 101	45 006 749
Amortering av lån	0	-23 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 832 101	22 006 749
Årets kassaflöde	22 448 055	10 780 902
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	15 631 363	4 850 461
Likvida medel vid årets slut	38 079 418	15 631 363

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "m@SB" and "MR".

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Komponentindelning

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR", "m", and "SB".

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	16 077 318	15 029 111
Hysesintäkter bostäder	2 835 559	2 898 581
Hysesintäkter lokaler	226 482	220 088
	19 139 359	18 147 780

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Hyra skyltplats	35 000	0
Övriga hyrestillägg	3 280	4 184
Arrende	23 112	22 668
Överåtelse- och pantsättningsavgifter	73 814	96 298
Hyra gästlägenhet	104 500	108 000
Avgift andrahandsupplåtelse	15 500	12 000
Övriga intäkter	49 755	36 924
	304 961	280 074

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	1 134 112	1 210 909
Uppvärmning	6 149 253	6 608 708
Vatten	1 077 992	1 084 860
Sophämtning	472 548	447 030
Fastighetsskötsel	1 003 111	985 220
Markskötsel	1 019 196	882 649
Teknisk förvaltning	1 177 460	899 255
Ekonomisk förvaltning	461 186	452 664
Städning	921 460	880 134
Förbrukningsmaterial	78 386	83 668
KabelTV	40 992	40 094
Bredband	1 455 771	1 435 542
Fastighetshetsförsäkring	398 181	459 521
Hisservice	207 043	212 496
Övriga driftskostnader	237 652	220 896
	15 834 343	15 903 646

Handwritten signature and initials

Not 5 Reparationer

	2019	2018
Bostäder	361 341	265 440
Försäkringsersättning	-77 066	-315 339
Gemensamma utrymmen (entréer, tvättstuga, etc.)	425 927	545 659
Elinstallationer	5 119	92 236
Värmesystem	118 496	154 549
Vatten och avlopp	245 140	248 647
Ventilation	57 448	49 424
Hissar och liknande installationer	199 002	201 071
Övriga installationer	0	101 930
Huskropp utvändigt	110 331	248 574
Markanläggningar	77 450	177 686
	1 523 188	1 769 877

Not 6 Planerat underhåll

	2019	2018
Besiktning samtliga lägenheter	0	13 598
Underhåll hyresrätter	174 757	11 769
Underhåll hissar	554 000	126 178
Stamspolning	0	205 562
Injustering VVC	190 233	98 582
Underhåll tak	0	335 091
Renovering entréer	476 935	389 243
Underhåll gårdar	89 303	0
Underhåll stentrappor	67 077	0
	1 552 305	1 180 023

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 377 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2019	2018
Telekommunikation	35 835	35 061
Pant- och överlåtelsehantering	82 411	104 906
Statuskontroller	88 719	64 125
Underhållsplan	22 000	22 000
Juridiska kostnader	137 049	96 782
Konsultarvoden	136 515	110 169
Revisionsarvode	216 125	146 377

Handwritten signature and initials

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

19 (23)

Kontorsomkostnader	78 168	113 785
Föreningsstämma, årsredovisning	259 501	261 670
Föreningsverksamhet, medlemsinformation	187 297	357 034
Förlikning Hillster	0	400 000
Övriga omkostnader	81 465	54 406
	1 325 085	1 766 309

Not 9 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	418 500	406 743
Arvode internrevisor	10 000	10 000
Arvode valberedning	10 000	10 000
Övriga arvoden	7 200	7 200
Sociala avgifter	131 055	112 039
	576 755	545 982

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 222 658 677	1 222 816 062
Inköp	4 560 141	81 066
Försäljningar/utrangeringar	0	-911 513
Omfört från pågående byggnation	11 987 970	673 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 239 206 788	1 222 658 677
Ingående avskrivningar	-43 125 873	-37 377 214
Försäljningar/utrangeringar	0	136 727
Årets avskrivningar	-5 984 506	-5 885 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 110 379	-43 125 873
Utgående redovisat värde	1 190 096 409	1 179 532 804
Taxeringsvärden byggnader	525 179 000	448 400 000
Taxeringsvärden mark	979 600 000	772 000 000
	1 504 779 000	1 220 400 000
Bokfört värde byggnader	533 018 409	522 454 804
Bokfört värde mark	657 078 000	657 078 000
	1 190 096 409	1 179 532 804

M. S. B.
AS.
97

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

20 (23)

Not 11 Årets anskaffningar

Årets inköp	4 560 141	81 066
Omfört från pågående byggnation	11 987 970	673 062
	16 548 112	754 128

	2019-12-31	2018-12-31
Ventilering entré Karlaplan	0	193 733
Kameraövervakning	0	560 395
Byte ventiler 146F, 15A-B	1 360 312	0
Uppdatering UC	2 859 981	0
Fönsterbyte 146-148	12 327 819	0
	16 548 112	754 128

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114
Ingående avskrivningar	-2 093 870	-1 819 897
Årets avskrivningar	-251 934	-273 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 345 804	-2 093 870
Utgående redovisat värde	509 310	761 244

Not 13 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Entréer, trapphus, hissar	1 006 985	1 006 985
Energieffektivisering	714 905	193 245
Ventilbyte	0	722 564
Takbyggnation (kostnadsförd 2019)	0	125 590
Ombyggnation gård	1 095 407	731 800
Fönsterbyte	0	11 265 406
Dagvatten	5 278 318	0
Montering handdukstorkar	213 079	0
	8 308 694	14 045 590

M. S. B.
AS.
h

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

21 (23)

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

22 (23)

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
KabelTV	10 407	10 231
Försäkring	408 574	398 181
Förvaltningsarvode	285 667	265 500
Medlemsavgift Bostadsrätterna	13 840	13 570
El	159 294	162 342
Vatten		0
Bredband	121 101	123 663
Övriga förutbetalda kostnader	6 050	6 963
Upplupna pant- och överlåtelseavgifter	13 487	8 646
Upplupna intäkter taggar	9 700	11 916
Upplupna hyror gästlägenhet	46 000	34 500
Övriga upplupna intäkter		0
	1 074 120	1 035 512

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdeskatt	8 750	0
Deposition avseende nybyggnation av lägenheter	0	440 000
Arbetsgivaravgifter	122	565
	8 872	440 565

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 748 181	1 469 719
Revisionsarvode	50 000	50 000
Uppvärmning	528 232	974 378
Vatten	180 114	0
Sophämtning	13 797	41 141
Reparationer	21 231	34 572
Förvaltning	102 266	0
Pant- och överlåtelsehantering	7 280	11 713
Statuskontroller	9 500	0
Juridiska kostnader och konsultarvoden	37 548	0
Upplupna projektkostnader	662 626	7 463
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	325 292	278 500
Övriga upplupna kostnader	17 786	9 383
	3 703 853	2 876 869

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

m a SB
ARS
a

m a SB
ARS
a

Stockholm 11/5 -2020



Peter Rydås
Ordförande



Sven Boman
Sekreterare



Thomas Brogren



Charlotte Stuart



Marie Sennermalm
Kassör



Carl Bergsten



Alexandra Mollgren

Min
~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats 18/5-2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB

Min revisionsberättelse har lämnats 18/5-2020



Bodil Markusson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fältöversten
Org.nr 769600-2307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fältöversten för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-05-07 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Föreningens interna revisor har valt att avlämna en egen Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31, daterad 2020-05-15.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fältöversten för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 18 maj 2020

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Internrevisorns revisionsberättelse för verksamhetsåret 2019

Till föreningsstämman i Brf Fältöversten, organisationsnummer 769600-2307

Undertecknad, Bodil Markusson, är vald internrevisor i Brf Fältöversten och avger härmed följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 190101-191231.

Granskningen har huvudsakligen varit inriktad på styrelsens förvaltning, men granskning har även skett av föreningens räkenskaper och årsredovisning. Granskning har skett av hur styrelsen förhåller sig till lagstiftning och stadgar, föreningsstämmans beslut och om verksamheten sköts på ett enligt stadgarna ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen varit tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vad gäller styrelsens förvaltning har jag dock nedanstående anmärkningar:

Vid föreningsstämman 2019 drog styrelsens ordförande tillbaka styrelsens proposition om införande av ett FTX system. Detta gjordes utan ett föregående styrelsebeslut.

Upphandlingen av FTX system och även andra upphandlingar är bristfälliga. Jag har skriftligen påpekat detta. Särskilt har jag lyft fram att något förfrågningsunderlag för FTX upphandlingen om 36 mkr, med stort tekniskt innehåll, inte upprättats. Vidare anser jag att den FTX entreprenör som vann upphandlingen har gynnats framför andra anbudsgivare genom en förlängd offerttid och tilläggssarbete under pågående upphandling utan föregående styrelsebeslut.

Beviljat starttillstånd för FTX projektet har tagits tillbaka av Stadsbyggnadskontoret och arbetena har avstannat. Enligt Stadsbyggnadskontoret har informationen som lämnats till myndigheten inför entreprenadens start varit ofullständig.

FTX entreprenaden tilläts starta trots att fullgörandegaranti inte var på plats, vilket anges som ett villkor i undertecknat avtal och trots påpekande från mig.

I februari 2020 förvägrades jag tillgång till information om bland annat FTX projektet med hänvisning till att jag endast skulle granska 2019. Efter en skriftlig erinran om min lagstadgade insyns rätt fick jag tillgång till informationen.

Därtill har jag noterat att man frångått praxis att låta styrelsesuppleanterna delta i föreningens styrelsemöten från och med februari 2020.

Så sent som i april 2020 mottog jag och den auktoriserade revisorn en advokatutredning om FTX upphandlingen som skulle underlätta vår revision av 2019. Ifrågavarande advokat visade sig, efter kontroll, vara styrelseordförande i entreprenörens företag. En uppenbar intressekonflikt.

Kostnad för advokattjänster har ökat och styrelsen har beställt advokattjänster i strid mot gällande arbetsordning.

Sammanfattningsvis är min bedömning att föreningen på grund av ovanstående riskerar att lida ekonomisk skada samt att styrelsen agerat oaktsamt och att det föreligger orsakssamband mellan risk för skada och handling.

Internrevisorns uppdrag är att tjäna som en garant för att medlemmarnas och föreningens intressen bevakas. Såväl externrevisor som internrevisor ska utföra sitt uppdrag med "professionell skepticism". Detta innebär självklart vare sig att medvetet felbedöma eller trakassera styrelsen, men förutsätter att styrelsen samarbetar och tillmötesgår revisorerna genom att svara på de frågor och visa de handlingar som revisorn begär. Från den dag jag tillträdde uppdraget som internrevisor har motsatsen dessvärre gällt. Dock anser jag mig ha fått tillräcklig information för att kunna göra en rättvisande bedömning.

Mot denna bakgrund avstyrker jag att föreningsstämman beviljar ansvarsfrihet för styrelseledamöterna Peter Rydås, Marie Sennermalm, Sven Boman, Thomas Brogren och Carl Bergsten för tiden 2019-06-04 till 2019-12-31.

Jag tillstyrker att stämman beviljar ansvarsfrihet för samma period för styrelseledamöterna Charlotte Stuart och Alexandra Mollgren då de vid olika tillfällen reserverat sig mot ifrågavarande styrelsebeslut.

Jag tillstyrker även att stämman beviljar ansvarsfrihet för den styrelse som hade uppdraget 2019-01-01 till 2019-06-03.

Stockholm 2020-05-15

Bodil Markusson
Internrevisor

Styrelsens kommentar till internrevisorns revisionsberättelse

Styrelsen noterar att internrevisorn tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkning i enlighet med den årsredovisning som styrelsen lämnat.

Vad gäller internrevisorns synpunkter på styrelsens förvaltning har styrelsen följande kommentarer.

Inledningsvis noteras att de kommentarer som internrevisorn framför i de väsentligaste delarna avser sådant som skett under 2020 och således inte är föremål för prövning av årsstämman.

Internrevisorns synpunkter är fokuserade på styrelsens arbetsfördelning och arbetsordning. En revisors granskning ska ske i den omfattning som följer av god revisionsred, vilket är bl.a. granskning av om styrelsen följt beslut fattade av föreningsstämman.

Styrelsen är av den uppfattningen att styrelsen följt alla föreningsstämmans beslut, vidtagit åtgärder som ligger inom styrelsens behörighet och befogenhet och som inte erfordrar föreningsstämmans särskilda beslut. Den upphandling av ventilationssystemet, vilket är ett F/T-system med värmeväxling (av internrevisorn benämnt "FTX"), som kritiserats av internrevisorn anser styrelsen ha skett på ett korrekt sätt.

Beträffande styrelsens interna arbetssätt har styrelsen under våren beslutat att ändra arbetsordningen i syfte att effektivisera styrelsens arbete på ett konstruktivt sätt vilket utfallit med positivt resultat. Detta innebär bl. a att styrelsesuppleant numera kallas enbart till de styrelsemöten då styrelsesuppleanten ska inträda istället för en ordinarie ledamot när den ordinarie ledamoten har förhinder. Detta är huvudregeln för alla styrelser. Styrelsen anser att det inte är internrevisorns uppgift att ha synpunkter hur styrelsen beslutat implementera en nyare och effektivare arbetsordning så länge den inte innebär att gällande lagstiftning eller föreningens stadgar åsidosätts.

Internrevisorn har under året löpande framfört synpunkter och kommentarer till styrelsen vilket har föranlett bl. a att styrelsen har känt sig tvingade att kontakta juridisk expertis för att utreda vissa påståenden, vilket är grunden till varför föreningen har högre advokatkostnader än tidigare. Dessa har beställts på ett korrekt sätt. Internrevisorns agerande under året har skett på ett sådant sätt att internrevisorn inte kan ha haft något annat syfte än att påverka styrelsens beslut och inte i syfte att få underlag för sin revision.

Styrelsen konstaterar slutligen att internrevisorn inte har hittat några åtgärder som medfört ekonomisk skada för föreningen utan endast påpekat att hon bedömer att föreningen riskerar lida ekonomisk skada. Påståendet bestrids av styrelsen. Det finns inget som anges vad skadan kan bestå av eller hur stor den är eller dess orsak.

Stockholm den 27 maj 2020

Styrelsen i Brf Fältöversten

Blankett för fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt som gäller vid angiven stämma.

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

Med närstående avses här föräldrar, syskon och barn.

Datum: _____

Fullmakt för: _____

Att företräda: _____
vid Brf Fältöverstens ordinarie föreningsstämma 2020.

Lägenhet nr: _____

Namnsteckning: _____

