

Årsredovisning 2018

Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307



Årsredovisning 2018

Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Innehåll:

- Förvaltningsberättelse	sid 1
- Resultaträkning	sid 10
- Balansräkning	sid 11
- Kassaflödesanalys	sid 13
- Noter	sid 14

Styrelsen för Brf Fältöversten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Styrelse från ordinarie föreningsstämma 4 juni 2018

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 innebär 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 2018

Total boyta	m2	39 323
varav bostadsrätt	m2	36 994
varav hyresrätt	m2	2 329
Lokalyta	m2	128
Förrådsyta	m2	212
Totalyta	m2	39 663
Antal bostadsrätter		532
Antal hyresrätter		38
Årsavgift. Bostadsrätt	kr/m2	421
Lån per m2 total boyta	kr	0
Soliditet	%	100
Totalintäkt 2018	kr/m2	469
Kostnader ex avsk.+ räntor	kr/m2	570

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 4 juni 2018

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Peter Rydås

PAS

Ordinarie:

Mikael af Ekenstam Ordförande tom 5 okt 2018
Marie Sennermalm Kassör
Sven Boman Sekreterare
Helene Sköld Ledamot
Peter Rydås Ledamot
Marie Wallin Ledamot
Charlotte Stuart Ledamot

Suppleanter:

Mona Skullman
Marcus Modén

Styrelse från 7 oktober 2018

Ordinarie:

Peter Rydås Ordförande
Marie Sennermalm Kassör
Sven Boman Sekreterare
Helene Sköld Ledamot
Marie Wallin Ledamot
Charlotte Stuart Ledamot

Suppleanter:

Mona Skullman
Marcus Modén

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

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

Arvoden till förtroendevalda

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

S

PAS

Upplåtelse av tomställda hyreslägenheter och lokaler under 2018

Föreningen har under 2018 upplåtit (sålt) 5 tomställda hyreslägenheter med bostadsrätt för 27 575 000 kr. De mäklare som föreningen har samarbetat med är Per Johansson från Behrer & Partner och Karin Sahlin från Skandiamäklarna. Samtliga tomställda objekt har upplåtits i befintligt skick.

Följande objekt har sålts och/eller tillträtts under 2018:

3:a Karlaplan 15B, pris 7 750 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
1:a Valhallavägen 152B, pris 3 300 000 kr, mäklare Behrer & Partners
2:a Valhallavägen 146B, pris 5 400 000 kr, mäklare Skandiamäklarna
3:a Karlaplan 21C, pris 5 525 000 kr, mäklare Behrer & Partners
2:a Valhallavägen 150C, pris 5 600 000 kr, mäklare Skandiamäklarna

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2018-12-31 upplåtits till ett värde av drygt 364 miljoner kronor.

Föreningen har under år 2018 erhållit 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 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 ränteberekening rörande dröjsmålsränta och meddelade Vivioo den 3 februari 2019 att det preliminära räntebelopp som styrelsen avsåg att fakturera uppgick till ca 105 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar per den 31 december 2018 var 743 st (728 st 2017). I föreningen fanns per bokslutsdagen 532 bostadsrätter. Flera bostadsrätter är samägda varigenom antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter.

Under året har 56 st (25 st 2017) bostadsrätter överlåtits helt eller delvis.

Under 2018 har föreningen genom lägenhetsförsäljningar fått 79 st (72 st 2017) nya medlemmar med en genomsnittsalder på 59 år (53 år 2017).

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.

	2018	2017
Taxeringsvärde	1 220 400 000	1 219 000 000
Varav byggnad	448 400 000	447 200 000
Varav mark	772 000 000	772 000 000

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 532 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 38 stycken är upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 39 323 kvm. Därutöver finns lokaler om 128 kvm och förråd om 212 kvm.

Fastighetens förvaltning och skötsel

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

Kabel-TV

Föreningen äger två bredbands/kabel-tv nät i fastigheten, Telia och 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

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med den 31 december 2018, där även skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingick. 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 2018 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.

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

Under räkenskapsåret 2018 var det tio år sedan föreningen förvärvade fastigheten Fältöversten 8. Detta firades med en mycket uppskattad föreningsfest i maj där ca 300 medlemmar deltog.

Genom försäljningen av byggrätt till Vivioo rörande konvertering av lokal på Valhallavägen 152B-D till 16 bostadsrätter har föreningen under året kunnat amortera återstående skuld. Sedan 27 juni 2018

är föreningen skuldfri. Föreningens slutliga försäljningspris till Vivioo blev 42 240 000 kr, per 31 december 2018 väntar föreningen på att erhålla 21 741 382 kr av dessa. Återstående betalning kommer föreningen att erhålla under 2019 från Vivioo allteftersom återstående lägenheter tillträds.

Gästlägenheten som färdigställdes sommaren 2017 har under året inbringat föreningen 108 000 kr.

Föreningen har låtit installera en hjärtstartare som finns i det gemensamma återvinningsrummet.

Det största underhållsarbetet som har skett under året är bytet av alla fönster mot Valhallavägen. Arbetet är del av den översyn som styrelsen gör för att sänka driftskostnaderna. De nya fönstren är tätare och under fönsterbytet förbättrades isoleringen vilket har lett till mindre värmeläckage. Tyvärr upptäcktes asbest i de tidigare fönstertätningarna vilket ledde till att asbestsanering i samband med fönsterbytet behövde utföras. Detta gjorde att den totala utgiften för fönsterbytet slutade på ca 12 000 000 kr.

Gården har fått en översyn utifrån beslut på ordinarie föreningsstämman i juni. Antalet sandlådor har minskat från sexton till sju samt att antalet sittgrupper utökats från sex till fjorton.

Under verksamhetsåret 2017 togs genom konsult in offerter för omläggning av taket under kylaggregat på taket, varvid konsulten rekommenderade en offert på 2 800 000 kr inklusive moms. Efter anbudstiden fick föreningen ett annat erbjudande om att få taket tätat för 250 000 kr inklusive moms. Styrelsen beslöt därför att häva det första avtalet, vilket resulterade i en förlikning där föreningen fick betala 400 000 kr i vite.

Förberedelsearbeten med tekniska beredningar, offertförfrågningar och framtagande av kalkyler har inletts för renoveringar av högtaken, fjärrvärmecentraler och värmeledningssystemet.

Åtgärder för teknisk och ekonomisk utveckling av föreningens fastighet fortskrider.

Möten under verksamhetsåret

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten, ett tiotal arbetsmöten, 3 portmöten för medlemmarna, möten med nya medlemmar samt ett flertal möten med olika företag i samband med förberedelser för kommande större renoverings- och investeringsprojekt. Därutöver har styrelsen deltagit i ett tiotal möten med AMF som äger gallerian och garaget i Fältöversten.

Föreningens ekonomi

Totalt sett har Brf Fältöversten en mycket fördelaktig ekonomisk ställning. Föreningen amorterade den 27 juni 2018 återstående lån på 23 miljoner kr vilket innebar att föreningen blev skuldfri. Soliditeten ligger således (eget kapital i relation till balansslutningen) nu på 100%. Dessutom har föreningen dolda tillgångar i de 38 hyresrätter föreningen äger. Givet ett marknadsvärde om 85 000 kr per m² är kvarvarande hyresrätter per 181231 värda ca 198 miljoner kr, vilket är en dold tillgång i Brf Fältöverstens balansräkning.

Föreningen har låga avgifter i relation till övriga bostadsrättsföreningar i Stockholm samtidigt som fastigheten har ett underhållsbehov där ett flertal underhållsåtgärder behöver vidtas under kommande år.

Under 2018 har föreningen ett negativt driftresultat om ca 3 873 000 kr (rörelseresultat exklusive avskrivningar). Hyresintäkterna minskar på grund av konvertering till bostadsrätter både vad gäller lokaler och bostäder. Driftkostnaderna har ökat i genomsnitt med 8% där det främst är kostnaden för

3
ME

3

2
ME

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	973 081 267	171 747 431	26 500 000	2 094 188	11 338
Upplåtelse av lägenheter	16 104 056	30 837 546			
Ackumulerad kostnad för nyupplåtelse		-1 934 854			
Avsättning till yttre fond				2 440 880	-2 440 880
anspråkats från yttre fond				-1 033 865	1 033 865
Årets resultat					-10 900 291
Belopp vid årets utgång	989 185 323	200 650 123	26 500 000	3 501 203	-12 295 968

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 395 678
årets förlust	-10 900 291
	-12 295 969
behandlas så att	
avsättes till underhållsfond enligt underhållsplan	4 507 000
anspråkats från underhållsfond	-1 180 023
i ny räkning överföres	-15 622 946
	-12 295 969

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter och hyror	2	18 147 779	19 720 972
Övriga rörelseintäkter	3	280 074	375 856
		18 427 853	20 096 828
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-15 903 645	-14 771 781
Reparationer	5	-1 769 878	-2 438 860
Planerat underhåll	6	-1 180 023	-1 033 865
Fastighetsavgift / skatt	7	-1 134 698	-1 122 510
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-1 766 310	-1 714 241
Personalkostnader	9	-545 982	-496 372
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 934 147	-5 830 568
		-29 234 683	-27 408 197
Rörelseresultat		-10 806 830	-7 311 369
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 902	540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 363	-296 327
		-93 461	-295 787
Resultat efter finansiella poster		-10 900 291	-7 607 156
Resultat före skatt		-10 900 291	-7 607 156
Årets resultat		-10 900 291	-7 607 156

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

11 (21)

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

12 (21)

Balansräkning

Balansräkning

TILLGÅNGAR

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Anläggningstillgångar

Eget kapital

Materiella anläggningstillgångar

Bundet eget kapital

Not	2018-12-31	2017-12-31	
Byggnader och mark	10, 11	1 179 532 804	1 185 438 848
Inventarier, verktyg och installationer	12	761 244	1 035 218
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	14 045 590	2 718 885
		1 194 339 638	1 189 192 951

Medlemsinsatser	989 185 323	973 081 267
Upplåtelseavgifter	200 650 123	171 747 431
Kapitaltillskott	26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll	3 501 203	2 094 188
	1 219 836 649	1 173 422 886

Summa anläggningstillgångar

1 194 339 638 **1 189 192 951**

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-1 395 678	7 618 493
Årets resultat	-10 900 291	-7 607 156
	-12 295 969	11 337

Omsättningstillgångar

Summa eget kapital **1 207 540 680** **1 173 434 223**

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga skulder

Kundfordringar	80 455	66 664	
Aktuella skattefordringar	27 507	39 692	
Övriga fordringar	5 244 326	6 985 519	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 035 512	1 095 879
		6 387 800	8 187 754

Skulder till kreditinstitut	15, 16	0	23 000 000
Leverantörsskulder		5 500 687	1 790 525
Övriga skulder	17	440 565	1 002 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 876 869	3 003 665
		8 818 121	28 796 943

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 15 631 363 4 850 461

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **1 216 358 801** **1 202 231 166**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 216 358 801 **1 202 231 166**

M

M

M

M

Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-10 900 291	-7 607 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 934 147	5 830 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 966 144	-1 776 588
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 799 953	-488 115
Förändring av kortfristiga skulder	3 021 178	-1 525 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	854 987	-2 813 728
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-12 080 834	-5 687 956
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 080 834	-5 687 956
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelser	45 006 749	29 020 918
Amortering av lån	-23 000 000	-29 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 006 749	20 918
Årets kassaflöde	10 780 902	-8 480 766
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 850 461	13 331 227
Likvida medel vid årets slut	15 631 363	4 850 461

M

M

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Komponentindelning

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

M

M

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	15 029 111	14 804 369
Hysesintäkter bostäder	2 898 581	3 323 060
Hysesintäkter lokaler	220 088	1 593 544
	18 147 780	19 720 973

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Fastighetsskatt	0	158 696
Övriga hyrestillägg	4 184	2 253
Arrende	22 668	22 408
Överåtelse- och pantsättningsavgifter	96 298	82 492
Hyra gästlägenhet	108 000	72 400
Avgift andrahandsupplåtelse	12 000	0
Övriga intäkter	36 924	37 606
	280 074	375 855

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
El	1 210 909	1 071 579
Uppvärmning	6 608 708	5 869 082
Vatten	1 084 860	982 560
Sophämtning	447 030	377 391
Fastighetsskötsel	985 220	949 297
Markskötsel	882 649	792 648
Teknisk förvaltning	899 255	892 399
Ekonomisk förvaltning	452 664	433 830
Städning	880 134	1 003 465
Förbrukningsmaterial	83 668	110 431
KabelTV	40 094	136 125
Bredband	1 435 542	1 372 375
Fastighetshetsförsäkring	459 521	424 298
Hisservice	212 496	116 948
Övriga driftskostnader	220 896	239 354
	15 903 646	14 771 782

Not 5 Reparationer

	2018	2017
Bostäder	265 440	1 404 735
Försäkringsersättning	-315 339	-94 696
Lokaler	0	16 575
Gemensamma utrymmen (entréer, tvättstuga, etc.)	545 659	396 650
Elinstallationer	92 236	21 834
Värmesystem	154 549	59 141
Vatten och avlopp	248 647	132 207
Ventilation	49 424	12 442
Hissar och liknande installationer	201 071	302 865
Övriga installationer	101 930	49 862
Huskropp utvändigt	248 574	91 019
Markanläggningar	177 686	46 227
	1 769 877	2 438 861

Not 6 Planerat underhåll

	2018	2017
Fönsterrenovering	0	54 418
OVK	0	54 562
Besiktning samtliga lägenheter	13 598	314 988
SBA	0	14 903
Underhåll fasader	0	61 288
Underhåll hyresrätter	11 769	265 143
Underhåll hissar	126 178	85 000
Stampolning	205 562	183 563
Injustering VVC	98 582	0
Underhåll tak	335 091	0
Renovering entréer	389 243	0
	1 180 023	1 033 865

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 337 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.





Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

17 (21)

Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

18 (21)

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2018	2017
Telekommunikation	35 061	43 836
Pant- och överlåtelsehantering	104 906	104 913
Statuskontroller	64 125	106 876
Underhållsplan	22 000	0
Juridiska kostnader	96 782	503 464
Konsultarvoden	110 169	11 172
Revisionsarvode	146 371	156 448
Kontorsomkostnader	113 785	109 379
Föreningsstämma, årsredovisning	261 670	397 493
Föreningsverksamhet, medlemsinformation	357 034	214 645
Förlikning Hillster	400 000	0
Övriga omkostnader	54 406	66 016
1 766 309	1 714 242	

Not 9 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	406 743	382 667
Arvode internrevisor	10 000	10 000
Arvode valberedning	10 000	10 000
Övriga arvoden	7 200	0
Sociala avgifter	112 039	93 705
545 982	496 372	

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 222 816 062	1 217 263 596
Inköp	81 066	4 125 889
Försäljningar/utrangeringar	-911 513	0
Omfört från pågående byggnation	673 062	1 426 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 222 658 677	1 222 816 062
Ingående avskrivningar	-37 377 214	-31 820 627
Försäljningar/utrangeringar	136 727	0
Årets avskrivningar	-5 885 386	-5 556 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 125 873	-37 377 214
Utgående redovisat värde	1 179 532 804	1 185 438 848

Taxeringsvärden byggnader	448 400 000	448 400 000
Taxeringsvärden mark	772 000 000	772 000 000
1 220 400 000	1 220 400 000	

Bokfört värde byggnader	522 454 804	528 360 848
Bokfört värde mark	657 078 000	657 078 000
1 179 532 804	1 185 438 848	

Not 11 Årets anskaffningar

	2018-12-31	2017-12-31
Årets inköp	81 066	4 125 899
Omfört från pågående byggnation	673 062	1 426 577
754 128	5 552 466	

	2018-12-31	2017-12-31
Övernattningslägenhet	0	1 170 363
Nödbelysning i trapphus	0	2 364 353
Bevattning gård	0	209 542
Markvärme gård	0	134 541
Slussar Värtavägen och Erik Dahlbergs allé	0	1 230 242
Slussar Valhallavägen	0	216 988
Ombyggnation port 148B	0	226 437
Ventilering entré Karlaplan	193 733	0
Kamera övervakning	560 395	0
754 128	5 552 466	

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 855 114	2 855 114
Ingående avskrivningar	-1 819 897	-1 545 916
Årets avskrivningar	-273 973	-273 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 093 870	-1 819 897
Utgående redovisat värde	761 244	1 035 217

M

M

M

M

Not 13 Pågående byggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Entréer, trapphus, hissar	1 006 985	894 616
Energieffektivisering	193 245	132 426
Ventilbyte	722 564	710 644
Högtak	0	134 865
Ventilering entré Karlaplan	0	136 411
Kameraövervakning	0	536 651
Takbyggnation	125 590	113 121
Nybyggnation lägenheter	0	60 151
Ombyggnation gård	731 800	0
Fönsterbyte	11 265 406	0
	14 045 590	2 718 885

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
KabelTV	10 231	10 015
Försäkring	398 181	459 521
Förvaltningsarvode	265 500	265 500
Medlemsavgift Bostadsrätterna	13 570	13 300
El	162 342	131 278
Vatten	0	43 046
Bredband	123 663	114 475
Övriga förutbetalda kostnader	6 963	10 623
Upplupna pant- och överlåtelseavgifter	8 646	11 881
Upplupna intäkter taggar	11 916	9 000
Upplupna hyror gästlägenhet	34 500	25 000
Övriga upplupna intäkter	0	2 240
	1 035 512	1 095 879

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0	23 000 000
	0	23 000 000

Föreningen amorterade hela fastighetslånet under 2018.

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdeskatt	0	2 753
Deposition avseende nybyggnation av lägenheter	440 000	1 000 000
Arbetsgivaravgifter	565	0
	440 565	1 002 753

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 469 719	1 492 076
Upplupna räntekostnader	0	37 439
Revisionsarvode	50 000	50 000
Uppvärmning	974 378	806 209
Sophämtning	41 141	37 181
Städning	0	18 619
Reparationer	34 572	102 925
Markförvaltning	0	5 638
Pant- och överlåtelsehantering	11 713	5 600
Statuskontroller	0	78 375
El	0	172 204
Juridiska kostnader och konsultarvoden	0	18 750
Upplupna projektkostnader	7 463	0
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	278 500	170 500
Övriga upplupna kostnader	9 383	8 150
	2 876 869	3 003 666

3

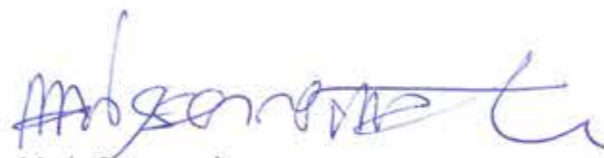
3

2

Stockholm, den 6/5 - 2019



Peter Rydås
Ordförande



Marie Sennermalm
Kassör



Sven Boman
Sekreterare



Helene Sköld



Charlotte Stuart



Marie Wallin

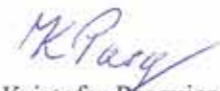


Mona Skullman, suppleant
ersätter Mikael af Ekenstam, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/5 - 2019



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Kristofer Pasquier
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄLTÖVERSTEN, org.nr 769600-2307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄLTÖVERSTEN för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄLTÖVERSTEN för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 7 maj 2019

Ernst & Young AB

Ulf Strayss
Auktoriserad revisor

Kristofer Pasquier
Förtroendevald revisor

Blankett för fullmakt

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina 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 stämman.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmarnas 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 årsstämma den 3 juni 2019.

Lägenhet nr: _____

Namnsteckning: _____



