

Årsredovisning 2024

Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307



Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Årsredovisning 2024

Brf. Fältöversten

Org. nr. 769600 - 2307

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Innehåll:

- Ordlista	sid 3
- Förvaltningsberättelse	sid 6
- Resultaträkning	sid 12
- Balansräkning	sid 13
- Kassaflödesanalys	sid 15
- Noter	sid 16
- Revisionsberättelse	sid 25



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fältöversten, 769600-2307, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-18 och nuvarande stadgar godkändes på föreningsstämman 7 juni 2023 och ytterliga en gång på föreningsstämman 13 maj 2024.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Mats Fincke	2025
Ledamot	Bertil Adler	2025
Ledamot	Ceri Carlill	2026
Ledamot	Susanna Bervå	2026
Ledamot	Göran Egelius	2025
Ledamot	Charlotte Stuart	2026
Ledamot	Paul Hjemdahl	2025
Suppleant	Anne Laszlo	2025
Suppleant	Christer Englund	2025

Revisorer

Intern revisor	Thomas Aveheim
Auktoriserad revisor	Anders Karlén MOORE Allegretto AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Nordin, Charlotta Nylin, Jan Schneider, Carina Dedemen, Birgitta Hagström. Sammanställande, Lars Nordin.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Mats Fincke eller Susanna Bervå med en av ledamöterna, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fältöversten 8 i Stockholm kommun med därpå uppförda byggnader med 570 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1973.

Föreningen upplåter 546 lägenheter med bostadsrätt samt 24 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
136	86	232	94	22

Total bostadsarea:	39 331	kvm
- varav bostadsrättsarea:	37 925	kvm
- varav hyresrättsarea:	1 406	kvm
Total lokalarea:	124	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-01.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia Sverige AB
Bredband	Telia Sverige AB
Städning	Bredablick Förvaltning Stockholm AB
Avfallshantering	Remondis Sweden AB
Elavtal avseende volym	Skellefteå Kraft AB
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft AB & Exergi AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandskyddslaget
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Trygga Hiss i Stockholm AB
Serviceavtal tvättmaskiner	Söderkyl AB
Serviceavtal mattor	Elis Textil Service AB



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 270 956 kr (2 442 300 kr 2023) och planerat underhåll för 747 128 kr (1 644 823 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som revideras löpande under året. Underhållsplanen sträcker sig över 20 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 507 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 115 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 10 133 000 kr, detta motsvarar 258 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ventilationsprojektet

Kostnader för installationer, arbeten, konsulter och teknisk utrustning har sedan FTX-projektet startades och sedan pausats, redovisats som ett oavslutat projekt för närvarande 47 mkr. När beslut fattas av föreningen om val av teknisk lösning för ventilation, kommer kostnaderna för projektet bokföras som dels avskrivningsbart fastighetstillbehör, dels underhålls- eller projektkostnad. Detta får en betydande påverkan på balans och resultaträkning.

Tills dess att föreningen slutgiltigt bestämt vilken ventilationslösning som skall väljas samt vilka ekonomiska konsekvenser detta innebär görs en nedskrivning av Ventilations Projektet med 64 %.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 57 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 44 överlåtelse).

Under året har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 758 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 753 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-02-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	23 994	22 270	21 036	20 802
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 35 881	- 7 711	- 9 743	- 8 661
Förändring av underhållsfond, tkr	3 760	2 486	2 486	3 745
Resultat efter fondförändringar, tkr	-39 641	-10 521	-12 230	-12 406
Sparande kr/kvm	-714	28	-	-
Soliditet, (%)	99	99	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	561	512	489	479
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	89	87	83	87
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	561	512	489	479
Bostadshyra kr/kvm	1 533	1 489	1 427	1 387
Driftkostnad kr/kvm	472	447	403	409
Energikostnad kr/kvm	263	235	223	239
Ränta kr/kvm	-	-	-	-
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	115	115	115	115
Skuldsättning kr/kvm	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-
Snittränta, (%)	-	-	-	-

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, gjorda avskrivningar samt nedskrivning av pågående projekt avseende ventilationsprojektet.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Kapital-tillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 293 046 397	26 500 000	18 472 963	- 64 217 547	- 7 710 569
Disposition enligt föreningsstämma				- 7 710 569	7 710 569
Avsättning till underhållsfond			4 507 000	-4 507 000	
Anspråktagande av underhållsfond			-744 128	744 128	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					- 35 881 409
Vid årets slut	1 293 046 397	26 500 000	22 235 835	- 75 690 988	- 35 881 409

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 71 928 116
Årets resultat före fondförändring	- 35 881 409
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 4 507 000
Anspråktagande av underhållsfond	744 128
Summa över/underskott	- 111 572 397

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 111 572 397
Totalt	- 111 572 397

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	23 688 713	21 753 769
Övriga rörelseintäkter	3	305 532	619 173
Summa rörelseintäkter		23 994 245	22 372 942
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-2 270 956	-2 442 300
Planerat underhåll	5	-747 128	-1 644 823
Driftskostnader	6	-18 550 779	-17 580 668
Övriga kostnader	7	-1 767 912	-1 983 750
Personalkostnader	8	-721 617	-681 701
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-7 057 176	-7 037 960
Nedskrivning av byggnad och mark	10	-30 330 713	0
Summa rörelsekostnader		-61 446 281	-31 371 202
RÖRELSERESULTAT		-37 452 036	-8 998 260
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 570 627	1 291 188
Räntekostnader		0	-3 497
Summa finansiella poster		1 570 627	1 287 691
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-35 881 409	-7 710 569
RESULTAT FÖRE SKATT		-35 881 409	-7 710 569
ÅRETS RESULTAT		-35 881 409	-7 710 569



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	1 168 816 037	1 175 748 181
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	19 298 370	49 162 755
Inventarier, maskiner och installationer	14	2 504 260	77 718
Summa materiella anläggningstillgångar		1 190 618 667	1 224 988 654
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 190 618 667	1 224 988 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	4 982 793	4 738 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 674 870	643 086
Kundfordringar		188 947	18 087
Summa kortfristiga fordringar		6 846 610	5 399 987
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	42 591 243	42 547 084
Summa kassa och bank		42 591 243	42 547 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		49 437 853	47 947 071
SUMMA TILLGÅNGAR		1 240 056 520	1 272 935 725



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 319 546 397	1 319 546 397
Underhållsfond		22 235 835	18 472 963
Summa bundet eget kapital		1 341 782 232	1 338 019 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-75 690 988	-64 217 547
Årets resultat		-35 881 409	-7 710 569
Summa fritt eget kapital		-111 572 397	-71 928 116
SUMMA EGET KAPITAL		1 230 209 835	1 266 091 244
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		5 334 041	3 378 349
Skatteskulder		58 760	117 126
Övriga skulder		1 354	1 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 452 530	3 347 405
Summa kortfristiga skulder		9 846 685	6 844 481
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 846 685	6 844 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 240 056 520	1 272 935 725



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-37 452 037	-8 998 260
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		7 057 176	7 037 960
Nedskrivning av byggnad och mark		30 330 713	0
Summa		-64 148	-1 960 300
Erhållen ränta		1 570 627	1 291 188
Erlagd ränta		-	-3 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 506 479	-672 609
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 297 073	309 612
Förändring av rörelseskulder		3 002 204	1 073 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 211 610	710 227
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Invensteringar i materiella anläggningstillgångar		-3 017 902	-1 664 504
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 017 902	-1 664 504
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Insatser och upplåtelser		-	7 320 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	7 320 981
Årets kassaflöde		193 708	6 366 704
Likvida medel vid årets början		47 198 247	40 831 543
Likvida medel vid årets slut		47 391 955	47 198 247



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	150 år
Värme, sanitet	20 år
El	40 år
Fönster	20 år
Yttertak	30 år
Ventilation	15 år
Hissar	10 år
Övrigt	5-25 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	21 292 784	19 401 310
Hyror bostäder	2 156 768	2 095 085
Hyror lokaler	0	232 678
Övriga objekt	239 161	24 696
Totalt årsavgifter och hyror	23 688 713	21 753 769

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 728	31 991
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	24 000	107 000
Debiterade tillval	15 204	16 697
Överlåtelseavgifter	55 887	0
Övriga intäkter	190 713	463 487
Totalt övriga rörelseintäkter	305 532	619 173

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 129 269 kr i form av vidarefaktureringar.



Not 4. Reparationer	2024	2023
Huskropp	26 680	124 519
Reparation hiss	352 974	729 819
Armaturer, gemensamma utrymmen	45 289	0
Reparation bostäder	7 856	3 384
Övriga installationer	116 417	33 580
Reparation markytor	0	21 628
Klottersanering	7 811	0
Skadedjur	59 375	0
Vattenskador	605 498	425 221
Övrigt	0	40 434
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	80 398	101 704
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	262 292	270 474
Övrigt, gemensamma utrymmen	103 655	3 071
VA & sanitet, installationer	96 024	260 586
Värme, installationer	142 415	166 849
Ventilation, installationer	79 531	187 969
El, installationer	173 283	54 315
Tele/TV/porttelefon, installationer	111 460	18 750
Totalt reparationer	2 270 956	2 442 300

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Huskropp, fasader	0	146 750
Huskropp, fönster	0	286 460
Huskropp, balkonger	0	700 608
Armaturer, gemensamma utrymmen	36 659	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	31 250
Underhåll bostäder	0	34 355
El, installationer	0	319 010
Värme, installationer	89 719	0
Ventilation, installationer	0	106 321
VA & sanitet, installationer	620 750	0
Övrigt	0	20 069
Totalt planerat underhåll	747 128	1 644 823



Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	1 022 846	1 362 337
Uppvärmning	7 261 516	6 484 858
Vatten och avlopp	2 045 534	1 396 485
Avfallshantering	700 166	571 766
Teknisk förvaltning	3 810 032	4 256 011
Serviceavtal	422 111	585 015
Besiktningsskostnader	467 089	301 750
Systematiskt brandskyddsarbete	33 170	11 498
Snöröjning	55 498	45 338
Bevakningskostnader	28 321	18 407
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 607	36 761
Bredband	647 354	883 842
Kabel-TV	326 067	0
Försäkringar	540 380	484 999
Förbrukningsmaterial	133 657	108 021
Förbrukningsinventarier	0	7 520
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 049 433	1 026 060
Totalt driftskostnader	18 550 780	17 580 667

Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	20 151	0
Förvaltningskostnader	849 368	1 063 058
Revision	129 500	141 359
Tele och post	109 947	600
Självrisker vid skada	0	1 500
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	147	103 430
Jurist- och advokatkostnader	145 880	97 253
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 995	0
Kontorsmateriel och trycksaker	30 245	171 186
Bankkostnader	2 580	1 200
Hyra av anläggningstillgångar	87 395	80 260
IT-tjänster	122 798	3 768
Övriga externa tjänster	210 501	296 462
Övriga externa kostnader	50 405	23 674
Totalt övriga kostnader	1 767 912	1 983 750

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	515 700	484 700
Föreningsvald revisor	11 460	10 500
Valberedning	51 570	47 250
Övriga arvoden	1 300	8 000
Sociala kostnader	140 537	112 064
Löner till anställda	0	19 187
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	1 050	0
Totalt personalkostnader	721 617	681 701

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	6 933 342	6 978 077
Inventarier, maskiner och installationer	123 834	59 883
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	7 057 176	7 037 960

Not 10. Nedskrivning av byggnad och mark	2024	2023
Nedskrivningar av byggnader och mark	30 330 713	0
Totalt nedskrivning av byggnad och mark	30 330 713	0

Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	100 000 000	100 000 000
Summa:	100 000 000	100 000 000

Not 12. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	595 295 671	595 295 671
Mark	657 078 000	657 078 000
Årets anskaffning byggnader	1 198	0
Utgående anskaffningsvärden	1 252 374 869	1 252 373 671
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 76 625 490	- 69 647 411
Årets avskrivning på byggnader	- 6 933 342	- 6 978 079
Utgående avskrivningar	-83 558 832	-76 625 490
Utgående redovisat värde	1 168 816 037	1 175 748 181
<i>Varav</i>		
Byggnader	511 738 037	595 295 669
Mark	657 078 000	657 078 000
Pågående nyanläggningar	19 298 370	49 162 755
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	642 233 000	642 233 000
Taxeringsvärde mark	1 577 800 000	1 577 800 000
	2 220 033 000	2 220 033 000

Not 13. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Pågående ny ombyggnad Energieffektivisering	47 130 713	46 699 625
Pågående ny ombyggnad	2 498 370	2 463 130
Utgående anskaffningsvärden	49 629 083	49 162 755
Akkumulerade nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	- 30 330 713	- 0
Utgående nedskrivningar	-30 330 713	0
Utgående redovisat värde	19 298 370	49 162 755

Tills dess att föreningen slutgiltigt bestämt vilken ventilationslösning som skall väljas samt vilka ekonomiska konsekvenser detta innebär görs en nedskrivning av Ventilations Projektet med 64 %.



Not 14. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 855 114	0
Årets anskaffningar	2 550 376	2 855 114
Utgående anskaffningsvärden	5 405 490	2 855 114
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 2 777 396	- 2 717 513
Årets avskrivningar	- 123 834	- 59 883
Utgående avskrivningar	- 2 901 230	- 2 777 396
Utgående redovisat värde	2 504 260	77 718

Not 15. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	4 800 713	1 516 122
Transaktionskonto Danske Bank	0	3 135 040
Skattekonto	182 080	87 652
Summa	4 982 793	4 738 814

Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 674 870	643 086
Summa	1 674 870	643 086

Not 17. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto Swedbank	650 243	604 550
Placeringskonto Swedbank	41 941 000	41 942 534
Summa	42 591 243	42 547 084

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	473 676	406 695
Förutbetalda intäkter	2 248 431	1 515 930
Upplupna revisionsarvoden	120 000	103 000
Upplupna kostnader	1 610 423	1 321 780
Summa	4 452 530	3 347 405

Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avseende årsavgifterna för 2025 har beslut tagits att höja årsavgifterna med 10 %.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mats Fincke Ordförande	Bertil Adler Ledamot
Ceri Carlill Ledamot	Susanna Bervå Ledamot
Göran Egelius Ledamot	Charlotte Stuart Ledamot
Paul Hjemdahl Ledamot	
Thomas Aveheim Intern revisor	MOORE Allegretto AB Anders Karlén Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.



COMPLETED BY ALL:
02.05.2025 16:36

SENT BY OWNER:
Sofia Dahm · 02.05.2025 08:27

DOCUMENT ID:
Byg5pBkzlge

ENVELOPE ID:
B1cpB1Mlex-Byg5pBkzlge

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Fältöversten.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CERI CARLILL ceri@carlill.com	Signed Authenticated	02.05.2025 08:39 02.05.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/23) IP: 90.227.5.235
SUSANNA BERVÅ Susanna.berva@brf-faltoversten.se	Signed Authenticated	02.05.2025 10:08 02.05.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/03/31) IP: 90.227.242.87
Mats Ulfson Fincke mats.fincke@brf-faltoversten.se	Signed Authenticated	02.05.2025 10:33 02.05.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/04) IP: 213.66.162.90
CHARLOTTE STUART charlotte.stuart@brf-faltoversten.se	Signed Authenticated	02.05.2025 10:39 02.05.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/21) IP: 78.66.177.89
GÖRAN EGELIUS Goran.egelius@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 11:32 02.05.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/12/12) IP: 78.66.177.241
BERTIL ADLER bertil.adler@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2025 12:07 02.05.2025 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/11/30) IP: 95.198.213.178
PAUL HJEMDAHL paul.hjemdahl@brf-faltoversten.se	Signed Authenticated	02.05.2025 15:06 02.05.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/11) IP: 217.213.84.200
THOMAS AVEHEIM t.aveheim@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 15:38 02.05.2025 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/12) IP: 78.66.177.73
ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooresweden.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:36 02.05.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13) IP: 185.138.67.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

No custom events related to this document

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fältöversten
Org.nr 769600-2307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fältöversten för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fältöversten för räkenskapsåret 2024 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

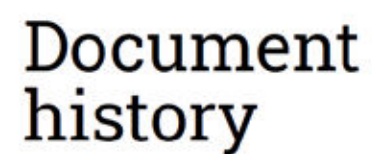
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Stockholm den dagen enligt digital signering

MOORE Allegretto AB

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Thomas Aveheim
Internrevisor



HkDARBfgll-HkuAHBGqlg

3 pages

No custom events related to this document

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Anteckningar

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Årsredovisning 2024
Bostadsrättsföreningen Fältöversten
Org. nr. 769600 - 2307