



Brf Fältmarskalken i Solna  
Johan Enbergs väg 58-66  
171 61 Solna  
Organisationsnummer:769600-1374

# BRF Fältmarskalken i Solna

Föreningsstämma 2020-05-26



# Stämmans öppnande



## Godkännande av dagordningen

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorsuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33§
  - a. Ändrade stadgar
  - b. Slutrapport nya radiatorer
  - c. Uppdatering underhållsplan
  - d. Status stambyte
  - e. Nytt inpassagesystem
  - f. Inkomna motioner (inga motioner har inkommit)
18. Stämmans avslutande



## Val av stämмоordförande



## Anmälan av stämмоordförändens val av protokollförare



## Val av två justerare tillika rösträknare



Fråga om stämman blivit i  
stadgeenlig ordning utlyst



Fastställande av röstlängd



## Föredragning av styrelsens årsredovisning

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 823 890	1 833 340
Övriga rörelseintäkter		9 514	6 748
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 833 404</b>	<b>1 840 088</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 264 421	-2 138 023
Övriga externa kostnader	5	-174 001	-123 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 396	-274 717
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 899 818</b>	<b>-2 536 731</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-66 414</b>	<b>-696 643</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 630	-62 591
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 630</b>	<b>-61 702</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-154 044</b>	<b>-758 345</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		9 900	4 518
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-144 144</b>	<b>-753 827</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-144 144</b>	<b>-753 827</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 077 485	28 414 051
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 077 485</b>	<b>28 414 051</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 077 485</b>	<b>28 414 051</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	343 171	1 537 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	72 790	72 804
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>415 961</b>	<b>1 609 899</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		91 171	91 171
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>91 171</b>	<b>91 171</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>507 132</b>	<b>1 701 070</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 584 617</b>	<b>30 115 121</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 504 509	21 504 509
Yttre reparationsfond	9	1 442 764	1 299 064
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 947 273</b>	<b>22 803 573</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-453 467	453 960
Årets resultat		-144 144	-753 827
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-597 611</b>	<b>-299 867</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 349 662</b>	<b>22 503 706</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 774 000	6 818 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 774 000</b>	<b>6 818 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	44 000	44 000
Leverantörsskulder		74 227	344 932
Skatteskulder		3 863	3 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	338 865	400 629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>460 955</b>	<b>793 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 584 617</b>	<b>30 115 121</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-66 415	-696 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		461 396	274 717
Erhållen ränta		0	889
Erlagd ränta		-85 436	-61 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>309 545</b>	<b>-482 377</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 738	-15 261
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-334 653	433 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-21 370</b>	<b>-64 307</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 124 829	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-44 000	-44 000
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 190 199</b>	<b>-108 307</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 618 298	1 726 604
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	13	<b>428 098</b>	<b>1 618 298</b>

<b>Not 2 Rörelseintäkter</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter lokaler	3 064	3 064
Årsavgifter bostäder	1 713 636	1 713 636
Årsavgift balkong, ej momsregistrerad	54 000	54 000
Kabel-TV / Internet	53 190	62 640
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 880
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 515	3 869
	<b>1 833 405</b>	<b>1 840 089</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löpande reparationer	166 438	264 515
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	173 314	922 599
	<b>339 752</b>	<b>1 187 114</b>
<b>Större poster ingående i underhållskostnader ovan:</b>		
Inpasseringssystem	144 414	
Belysta utrymningsvägar källare	28 900	
Radiatorer (Ingår ej ovan, bokad som investering)	1 124 831	

**Not 4 Driftkostnader**

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	88 488	68 642
Obligatorisk ventilationskontroll	0	45 562
Energideklarationer	12 506	0
Besiktning / Serviceavtal	14 962	0
Yttre skötsel / Snöröjning	90 572	85 489
Fastighetsel	105 604	81 596
Uppvärmning	385 291	364 305
Vatten	49 180	52 819
Sophämtning	12 416	12 416
Fastighetsförsäkring	56 489	49 604
Självrisk/repARATION försäkringsskador	2 000	65 751
Kabel-TV / Internet	61 720	80 604
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	45 441	44 121
	<b>924 669</b>	<b>950 909</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	35 148	28 987
Revisionsarvode	15 500	15 000
Förvaltningsarvode	74 905	73 459
Övriga externa tjänster/kostnader	5 570	4 915
Övriga förbrukningsinventarier/material	42 878	1 631
	<b>174 001</b>	<b>123 992</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	6 244	6 248
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	336 927	1 527 127
Andra kortfristiga fordringar	0	3 720
	<b>343 171</b>	<b>1 537 095</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
AB Spintab	1,336	2020-12-31	4 900 000	4 900 000
AB Spintab	1,312	rörligt 90-dagar	400 000	400 000
AB Spintab	1,422	rörligt 90-dagar	1 518 000	1 562 000
			<b>6 818 000</b>	<b>6 862 000</b>





## Föredragning av revisorns berättelse

### REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fältmarsalken i Solna  
Org.nr. 769600-1374

#### Rapport om årsredovisningen

##### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fältmarsalken i Solna för år 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 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.



## Föredragning av revisorns berättelse (forts.)

#### 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 Brf Fältmarsalken i Solna för år 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.



## Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning



## Beslut om resultatdisposition

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-453 467
årets förlust	-144 144
	<b>-597 611</b>
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	210 000
extra avsättning till yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-807 611
	<b>-597 611</b>



Fråga om ansvarsfrihet för  
styrelseledamöterna



Fråga om arvoden åt styrelseledamöter  
och revisorer för nästkommande  
verksamhetsår



## Val av styrelseledamöter och suppleanter

### Valberedningens förslag Fältmarkskalkens styrelse 2020/21

#### Ordinarie ledamöter

Mikael Wänblad  
Joakim Olsson  
Ola Forsslund

Päivi Hemming  
Annika Cripps

#### Suppleanter

Hans Arnesjö  
Truls Pärsson  
Bagher Rouhollahzadeh

#### *Internrevisor*

Maria Jonsson

- Att bo i bostadsrätt ingen kravfri boendeform
- Vi äger fastigheten tillsammans och måste ta ansvar för att huset (dvs våra investeringar) sköts om på bästa sätt
- Det är viktigt att kunskapen kring föreningen och fastigheten sprids bland de boende så att alla kan ta del och hjälpa till
- Om man inte är beredd att vara med i brf-föreningens styrelse ska man kanske inte bo i bostadsrätt, i alla fall inte i en liten förening
- Ingen styrelse = föreningen kan tvingas i likvidation



## Val av revisor och revisorsuppleant

Revisor: Revisionsbyrå, Folkesson

Suppleant : Maria Jonsson



## Val av valberedning



Av styrelsen till stämman hänskjutna  
frågor samt av föreningsmedlem anmält  
ärende enligt 33§

Inga motioner har inkommit



## Ändring av stadgar

Lagen för ekonomiska föreningar har ändrats vilket kräver att våra stadgar uppdateras. För att uppdatera stadgar krävs beslut på två stämmor.

I december 2019 godkände extrastämman nedanstående ändringar av stadgar. Följande paragrafer har uppdaterats:

§15  
§29  
§32  
§33  
§36

Förslaget till nya stadgar finns att läsa i sin helhet på föreningens hemsida.



15§ En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen eller,
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har **beaktansvärda** skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid.



29§ Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01---- 12-31. Senast sex veckor före den ordinarie stämma där årsredovisningen ska behandlas Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

32§ Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor före årsstämman den 31 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förkomma till behandling.



#### **Föreningsstämma**

33§ Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast den 31:a mars 15:e april eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

36§ Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmäls av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33§ skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast sex fyra veckor före stämman.





- a. Slutrapport nya radiatorer
- b. Uppdatering underhållsplan
- c. Status stambyte
- d. Nytt inpassagesystem



## Slutrapport radiatorbyte 2019



## Slutrappport byte Radiatorer 1(2)

- **Beslut våren 2016** att påbörja inventera och kartlägga behov och status gällande föreningens radiatorer då vi haft ett antal läckage hos ett antal Bri under tidigare år.
- **Under 2017-2018** genomfördes **analys** av nuläget, kartläggning av eventuella leverantörer och **offertunderlag** skickades ut till fyra(4) etablerade entreprenörer på marknaden
  - THG VVS
  - RT driftservice
  - Interoac
  - JGS Rör & Värme
- På **Årsmötet 2018** informerades Bri om att radiator upphandlingen var på gång och **budget planerad inför 2019**

Beställning	Beställningsdatum	Beställningsstatus	Beställningsvärd	Beställningsdatum	Beställningsstatus	Beställningsvärd
1	2018-08-01	Beställd	10000	2018-08-01	Beställd	10000
2	2018-08-01	Beställd	10000	2018-08-01	Beställd	10000
3	2018-08-01	Beställd	10000	2018-08-01	Beställd	10000
4	2018-08-01	Beställd	10000	2018-08-01	Beställd	10000



### a) Status nya radiatorer

- Syftet med detta brev är att vi haft ett akuta läckage hos ett antal Bri under senaste åren. Detta indikerar enligt de experter vi kontaktat att vi har en "läckande bomb" i form av rostade radiatorer.
- Fyra offerter inkomna 2018
  - Brevet att gå vidare med INTERAC GROUP
  - Interac har varit en av våra leverantörer sedan 2011 och har ett bra rykte.
  - Anbudet som har blivit ett genomföras April/Maj 2019 men på ett kulagrat värtet snarare än ett fördrag om arbetet.



## Slutrappport byte Radiatorer 2(2)

- **Under våren 2018** togs beslut i styrelsen att upphandla radiatorbytet på entreprenad av **Interoac** baserat på deras offert, storlek och erfarenhet av liknanden arbeten/referenser.
- På **Årsmötet 2019** informerades om att arbetet skulle **påbörjas under hösten 2019** och mer information skulle komma i god tid och löpande under arbetet.
- **Styrelsen och Interoac har förutom brev till samtliga BRI gemensamt anslagit i alla portar och påmint med uppföljande sms vid följande 14 tillfällen;**
  - Juli 2019 -> Allmän uppstarts information inkt att kalibrering sker vid rätt utomhusklimat  
Sms 12 juli -> info
  - 10 augusti - 10 september -> Arbetsinstruktion till respektive BRI löpande / vecka / port  
Sms 16 augusti -> arbetet påbörjas
  - 12 september injustering  
Sms 22 sept -> injustering
  - 14 november -> information kring kalibrering & termostater  
Sms 30 okt -> kalibrering  
Sms 21 nov
  - 16 januari -> besiktningens protokoll per Bri  
Sms 19 januari
  - 20 februari -> felsökning kring ev läckage  
Sms 20 feb
- **22 feb 2020 identifierades ett läckage från en felaktig radiator i ett förrådsrum i port 62**
  - Styrelsen har anmält skada till Trygg Hansa men hela ärendet inkl kostnader har hanterats av Interoac och deras försäkringsbolag Gjensidige.
  - Interoac har under **mars 2020** bytt den felaktiga radiatoren, mätt luftfuktighet och därefter återställt både förråd och efter felsökningsarbetet i trädgårdsrummet där vi nu har en dörr till anslutning av rör som går i kulvert till undercentralen i DGP.
- **Beroende på covid19** beräknas slutlig inställning av värme kunna genomföras senhöst 2020 behöver vara ca -5grader och **därefter slutbesiktning och betalning.**

**Information till boende i Det Fjärde våningsplanet - Radiator byte**

Vår återkommande planering för arbetet med att byta radiatorer i alla portar i våningsplanet är att arbetet ska påbörjas under hösten 2019. Detta innebär att arbetet kommer att pågå under en längre period och vi kommer att kontakta er under denna period om arbetet pågår i era portar.

Arbetet kommer att pågå under hösten 2019 och vi kommer att kontakta er under denna period om arbetet pågår i era portar.

Arbetet kommer att pågå under hösten 2019 och vi kommer att kontakta er under denna period om arbetet pågår i era portar.

### X av totalt Antal Sval

87%	29/33	Svarstidens
100%	33	Antal nöjda med arbetet g/m Interoac /SB
3%	1 / 29	Som anser att styrelsen inte informerat tillräckligt



## Nytt Inpasseringssystem för ökad trygghet och säkerhet i vår fastighet

### Uppdaterad underhållsplan

#### Byte av samtliga radiatorer

- 1 miljon kr – egenfinansierat
- Kan ge betydande värmebesparing (~10%?)
- Ger lägre kostnader – inga fler vattenskador från radiatorer

#### Stambyte ~2025

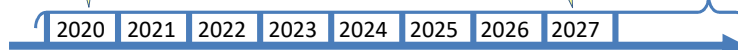
- 12 miljoner kr – lånefinansiering
- Planen preliminär – vid tecken på dåligt skick av vvs- eller vattenledningssystemet fryser vi planen

#### Projekt förnybar energi

- Förstudie planerad
- Höjer boendekvaliteten och marknadsvärde

#### Övrigt planerat underhåll

- 1 miljon kr över 10 år - egenfinansierat
- Ex utebelysning, entréer, portlås, trapphus etc



- Planerat underhåll – belastar reparationsfonden
- Investering – kräver ny redovisningsmetodik



## Stämmans avslutande