

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjalar 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Shaimaa Shwan	Ordförande
Nils Marcus Bergman	Ledamot
Johanna Nahrin Paulus	Ledamot

John Peter Inge Broström	Suppleant
Paulina Castro Vivanco	Suppleant
Lars Peter Östergren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
Andreas Lundin	Suppleant Extern	Revisorshuset

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNGSÄNGEN 14:3	1937	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme från Vattenfall.

Byggnadsår och ytor

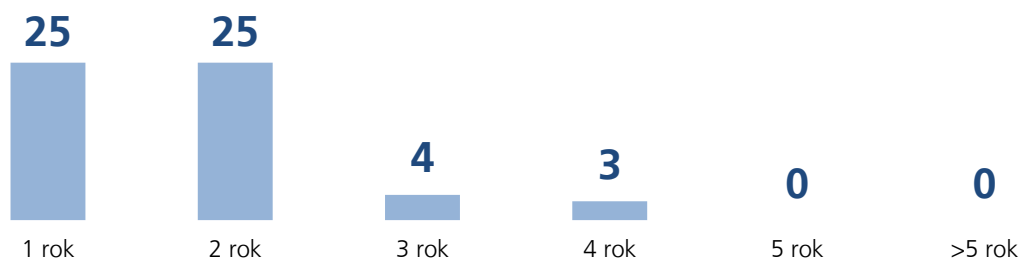
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 328 m², varav 3 328 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd
Föreningslokal
Snickerihörna
Takterrass
Torkrum med avfuktare
Tvättstuga

Kommentar

Bokning tillämpas
Hobbybod

Bokning tillämpas

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskyddskontroll eldstäder	2019	Inkl. sotning och ev. provtryckning
OVK	2019 - 2020	
Triple-play	2019	Digital tv, bredband via fiber & IP-telefoni
Gårdsgrind	2019	
Säkerhetsdörr till lägenheterna	2018 - 2019	
Fönsterbyte/-renovering	2018 - 2019	
Trapphusrenovering	2018 - 2019	
Renovering och byte av luckor och brunnslock på källarplan	2018 - 2019	
Kompletterande eldragning	2017	Gäller för specifika medlemslägenheter som saknade eluttag i tambur.
Anslutning till fibernätverket ip-Only Uppsala	2017	Inkl. dragning till samtliga medlemslägenheter.
Dränering grund m Kungsgatan	2016	Inkl. rördragning dagvatten och byte uppsamlingsbrunn.
Tätning av fönster och balkongdörrar	2015	
Luftning av element	2015	
Installation portkod	2014	Portkoder till samtliga trapphus.
Rörstambyte	2014	Relining av avloppsrör samt dagvatten i källaren.
Provtryckning av rökkanaler	2013	
OVK	2013	Inkl. brandsskyddskontroll eldstäder.
Renovering skorstenar	2013 - 2014	
Besiktning hängrännor m Kungsgatan	2011	Skedde i samband med vattenskada i lytt 41, högst upp i D-uppgången.
Uteplats	2010	Medlemmarna gjorde i ordning sandlåda och grillplats.
Målning källarfönster	2010	Gammal färg skrapades bort och fönstrena målades 2x.
Dränering grund, framsida	2008	
Renovering tvättstuga	2008 - 2009	
Tätning av läckande rökkanaler	2007	Vissa kanaler visade sig otäta efter provtryckningen '06.
Ny fläkt i torkrum	2006	
Servicearbete Com Hems bredband	2006	Ny kabeldragning och uppdatering av kopplingsdosor.
Besiktning fastighet, kartläggning sprickbildning	2006	Föranleddes av ombyggnad av p-huset Grimhild.
Fönsterrenovering	2003 - 2004	Inkl. extra energiglas.
Elstambyte	1997	
Omläggning av tak	1997	
Rörstambyte	1997	
Renovering av balkonger	1993	
Omputsning av fasad	1993	
Nyinstallation hiss	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	
Tak	2020	Besiktning och ev. åtgärd
Översyn uppvärmning	2020-2021	Radiatorer/UC-byte
Sotning skorsten/eldstäder	2022	Ev. besiktning
Fasadputs	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning (t.o.m. 2021)	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetservice och lokalvård (t.o.m. 2020)	Sweax AB
Digital-TV via fiber (t.o.m. 2022)	Viasat
Fiberuppkoppling	ip-Only Uppsala
Hisservice	Kone AB
Nyckelhantering	Certego
Parkeringsövervakning	Parkia
Tvättmaskiner (felanmälan och service)	Upplands Tvätt- och kylservice AB
Bredband via fiber (t.o.m. 2021)	Bredband2

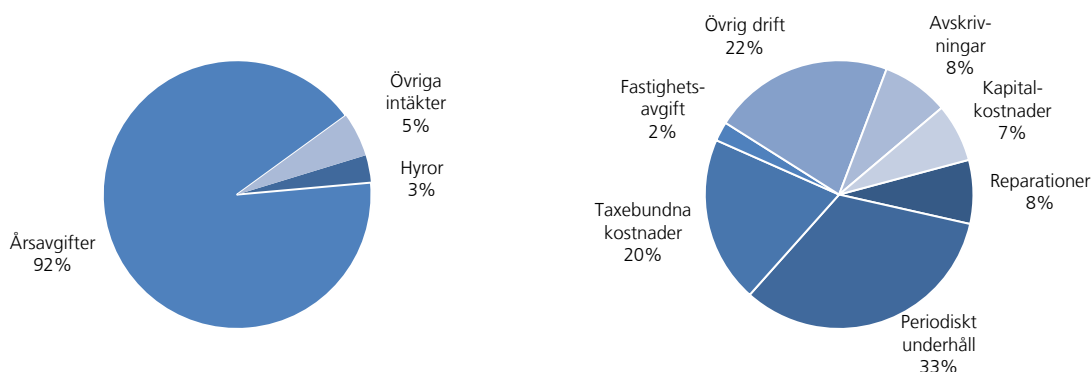
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 234 377	1 082 119
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 512 787	2 436 943
Finansiella intäkter	60	123
Ökning av långfristiga skulder	850 000	4 662 500
Ökning av kortfristiga skulder	166 039	54 268
	3 528 886	7 153 834
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 904 011	4 098 849
Finansiella kostnader	238 586	187 160
Ökning av materiella anläggningstillgångar	650 076	2 709 944
Ökning av kortfristiga fordringar	12 852	5 623
	3 805 524	7 001 576
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	957 739	1 234 377
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-276 638	152 258

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställandet av fönsterrenovering/-byte, trapphusrenovering, säkerhetsdörrar, nya entrédörrar samt gårdsgrind. Påbörjat OVK under hösten 2019 och planeras att slutföras under kvartal 1 2020 för de lägenheter som ej blev godkända.

Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt med att se över avtal för eventuell omförhandling och/eller konkurrensförutsättning för att uppnå lägst möjliga kostnader för föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	690	693	693	693
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 370	4 115	2 714	2 804
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	127	124	126	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	34	26	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	56	70	72
Soliditet (%)	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-907	-2 080	501	-519
Nettoomsättning (tkr)	2 429	2 423	2 391	2 393

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 328 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	228 013	0	0	228 013
Upplåtelseavgifter	89 265	0	0	89 265
Fond för yttre underhåll	668 306	537 431	-2 761 819	2 892 694
S:a bundet eget kapital	985 583	537 431	-2 761 819	3 209 971
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 116 103	-537 431	681 955	-4 260 626
Årets resultat	-907 349	-907 349	2 079 864	-2 079 864
S:a ansamlad förlust	-5 023 451	-1 444 780	2 761 819	-6 340 491
S:a eget kapital	-4 037 868	-907 349	0	-3 130 519

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-907 349
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 578 673
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-537 431
summa balanserat resultat	-5 023 453

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	668 305
att i ny räkning överförs	-4 355 148

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 429 389	2 423 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 398	13 450
Summa rörelseintäkter		2 512 787	2 436 943
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 597 528	-3 827 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 618	-211 082
Personalkostnader	Not 6	-91 864	-59 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 599	-230 922
Summa rörelsekostnader		-3 181 610	-4 329 770
RÖRELSERESULTAT		-668 823	-1 892 827
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 586	-187 160
Summa finansiella poster		-238 526	-187 037
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-907 349	-2 079 864
ÅRETS RESULTAT		-907 349	-2 079 864

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	10 095 865
Pågående byggnation	Not 9	7 008 951
Maskiner	Not 10	0
Inventarier	Not 11	2 709 944
Summa materiella anläggningstillgångar	10 095 865	9 723 388
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 099 365	9 726 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 631	19 751
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	676 139
Summa kortfristiga fordringar	684 770	948 556
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	307 267	307 267
Summa kassa och bank	307 267	307 267
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	992 037	1 255 823
SUMMA TILLGÅNGAR	11 091 402	10 982 712

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 278	317 278
Fond för yttre underhåll	Not 14	668 306	2 892 694
Summa bundet eget kapital		985 583	3 209 971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 116 103	-4 260 626
Årets resultat		-907 349	-2 079 864
Summa fritt eget kapital		-5 023 451	-6 340 491
SUMMA EGET KAPITAL		-4 037 868	-3 130 519
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 662 500	7 612 500
Summa långfristiga skulder		4 662 500	7 612 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	9 881 250	6 081 250
Leverantörsskulder		163 950	90 011
Skatteskulder		3 612	1 332
Övriga skulder		16 976	16 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	400 981	311 162
Summa kortfristiga skulder		10 466 770	6 500 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 091 402	10 982 712

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsreovering	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år
Fönster	60 år	-
Säkerhetsdörrar	60 år	-

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 297 281	2 307 958
Hyror parkering	83 000	82 929
Bredbandsintäkter	10 213	0
Avgift andrahandsuthyrning	38 856	32 560
Öresutjämning	39	46
	2 429 389	2 423 493

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	77 875	11 650
Övriga intäkter	5 523	1 800
	83 398	13 450

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 368	68 251
	Fastighetsskötsel beställning	4 101	5 013
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 373
	Snöröjning/sandning	25 259	22 934
	Städning entreprenad	57 407	56 129
	Städning enligt beställning	24 800	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 735	0
	Hissbesiktning	851	2 955
	Gemensamma utrymmen	7 746	0
	Sophantering	0	3 313
	Gård	3 141	734
	Serviceavtal	19 997	20 351
	Förbrukningsmateriel	1 617	2 693
	Brandskydd	16 622	3 048
		246 643	192 792
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 044	0
	Entré/trapphus	0	2 030
	Lås	3 779	0
	VVS	60 523	8 607
	Värmeanläggning/undercentral	4 885	0
	Ventilation	6 191	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 244	2 706
	Hiss	7 691	21 458
	Mark/gård/utemiljö	9 829	0
	Vattenskada	146 238	0
		262 424	34 801
	Periodiskt underhåll		
	Källare	14 375	0
	Entré/trapphus	0	431 250
	Ventilation	49 163	0
	Elinstallationer	114 063	0
	Hiss	13 460	0
	Fasad	0	51 875
	Fönster	650 076	2 278 694
	Balkonger/altaner	29 403	0
	Mark/gård/utemiljö	261 330	0
		1 131 870	2 761 819
	Taxebundna kostnader		
	El	67 613	63 714
	Värme	422 183	413 654
	Vatten	128 654	112 020
	Sophämtning/renhållning	60 304	59 233
	Grovsopor	8 250	12 375
		687 004	660 997
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 885	57 554
	Kabel-TV	81 350	43 599
	Bredband	45 864	0
		191 099	101 153
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 489	76 209
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 597 528	3 827 771

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	6 732	2 451
	Medlemsinformation	40	120
	Inkassering avgift/hyra	2 975	11 575
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	13 860
	Föreningskostnader	17 213	15 013
	Fritids- och trivselkostnader	6 635	669
	Förvaltningsarvode	50 800	54 086
	Administration	27 924	49 179
	Korttidsinventarier	1 697	4 250
	Konsultarvode	78 832	53 969
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	5 910
		214 618	211 082
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	45 500
	Sociala kostnader	22 114	14 496
		91 864	59 996
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	42 979	42 979
	Förbättringar	230 127	181 203
	Inventarier	4 493	6 740
		277 599	230 922

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 263 089	13 263 089
	Nyanskaffningar	3 360 020	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 623 109	13 263 089
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 254 138	-6 029 956
	Årets avskrivningar enligt plan	-273 106	-224 181
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 527 244	-6 254 138
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 095 865	7 008 951
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	615 000	615 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	23 200 000
		61 000 000	49 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 000 000	49 200 000
		61 000 000	49 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 709 944
		0	2 709 944
Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 008	51 008
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 008	51 008
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-51 008	-51 008
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51 008	-51 008
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	244 594	244 594
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	244 594	244 594
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-240 101	-233 361
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 493	-6 740
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-244 594	-240 101
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 493
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 284	1 695
	Klientmedel hos SBC	650 472	927 110
	Fordringar kreditfakturor	18 383	0
		676 139	928 805
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 892 694	2 355 263
	Reservering enligt stadgar	537 431	537 431
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 761 819	0
	Vid årets slut	668 306	2 892 694

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,470 %	0	3 331 250	LÖST
Swedbank	3,430 %	2 800 000	2 800 000	2020-01-27
Nordea	0,710 %	0	2 600 000	LÖST
Nordea	1,340 %	4 812 500	4 962 500	2022-09-21
Nordea	0,740 %	3 600 000	0	2020-01-27
Nordea	0,760 %	3 031 250	0	2020-12-18
Nordea	0,760 %	300 000	0	2020-12-23
Summa skulder till kreditinstitut		14 543 750	13 693 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 881 250	-6 081 250	
		4 662 500	7 612 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 793 750 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 100 000	14 100 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	69 750	45 500
Sociala avgifter	21 915	14 296
Ränta	14 429	14 943
Avgifter och hyror	294 887	236 423
	400 981	311 162

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 12 / 3 2020



Shaimaa Shwan
Ordförande



Nils Marcus Bergman
Ledamot



Johanna Nahin Paulus
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 - 2020



Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjalar 2

Org.nr 717600-1316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjalar 2 för räkenskapsåret 2019.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fjalar 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

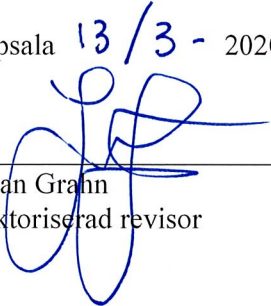
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Uppsala 13/3 - 2020



Johan Grann
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 342 000	2 297 281	2 307 000
Hyror parkering	100 800	83 000	84 000
Bredbandsintäkter	85 500	10 213	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	38 856	0
Öresutjämning	0	39	0
Försäkringsersättning	0	77 875	0
Övriga intäkter	0	5 523	0
	2 528 300	2 512 787	2 391 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-72 000	-70 368	-70 000
Fastighetskötsel beställning	-4 000	-4 101	-2 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-25 259	-10 000
Städning entreprenad	-59 000	-57 407	-57 000
Städning enligt beställning	-15 000	-24 800	-15 000
Sotning	-80 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-40 000	-14 735	-20 000
Hissbesiktning	-1 000	-851	-3 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 746	0
Gård	-1 000	-3 141	-1 000
Serviceavtal	-14 000	-19 997	-21 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 617	-3 000
Brandskydd	-4 000	-16 622	-3 000
	-321 000	-246 643	-220 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	0
Tvättstuga	0	-1 044	0
Lås	-1 000	-3 779	0
VVS	0	-60 523	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 885	0
Ventilation	0	-6 191	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-22 244	0
Hiss	0	-7 691	0
Mark/gård/utemiljö	0	-9 829	0
Vattenskada	0	-146 238	0
	-16 000	-262 424	0
Periodiskt underhåll			
Källare	0	-14 375	-76 000
Installationer	0	0	-1 200 000
Värmeanläggning	-380 000	0	0
Ventilation	0	-49 163	0
Elinstallationer	0	-114 063	-750 000
Hiss	0	-13 460	0
Fönster	0	-650 076	0
Balkonger/altaner	0	-29 403	0
Mark/gård/utemiljö	0	-261 330	0
	-380 000	-1 131 870	-2 026 000

Taxebundna kostnader			
El	-67 000	-67 613	-50 000
Värme	-431 000	-422 183	-400 000
Vatten	-125 000	-128 654	-90 000
Sophämtning/renhållning	-62 000	-60 304	-58 000
Grovsopor	-13 000	-8 250	-14 000
	-698 000	-687 004	-612 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-63 885	-59 000
Kabel-TV	-110 000	-81 350	-44 000
Bredband	-124 000	-45 864	0
	-294 000	-191 099	-103 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 540	-78 489	-78 000
	-78 540	-78 489	-78 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-6 732	-1 500
Medlemsinformation	0	-40	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-2 975	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 750	-15 000
Föreningskostnader	-16 000	-17 213	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-6 635	0
Förvaltningsarvode	-57 000	-50 800	-55 000
Administration	-10 000	-27 924	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 697	0
Konsultarvode	0	-78 832	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 020	-6 000
	-114 000	-214 618	-148 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-71 000	-69 750	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-21 914	-15 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-87 000	-91 864	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 979	-43 000
Förbättringar	-252 000	-230 127	-182 000
Inventarier	-5 000	-4 493	-7 000
	-300 000	-277 599	-232 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 288 540	-3 181 610	-3 480 500
RÖRELSERESULTAT	239 760	-668 823	-1 089 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Låneräntor	-176 000	-238 586	-240 000
	-176 000	-238 526	-240 000
RESULTAT	63 760	-907 349	-1 329 500