



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fjalar 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjalar 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att läsa om 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 1998-05-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Aydin Afzoud	Ledamot
Birgit Agneta Maria Axelsson	Ledamot
Siv Viola Hägglundh	Ledamot
Bengt Viktor Norgren	Ledamot

Rut Ewa-Maria Andersson	Suppleant
Rita Paulina Castro Vivanco	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
-------------	------------------	---------------

Valberedning

Fanny Huynh
Alvar Pernroth

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2015-03-17. Extra stämma med anledning av avgift vid andrahandsuthyrningar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNGSÄNGEN 14:3	1937	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Fora.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme från Vattenfall.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

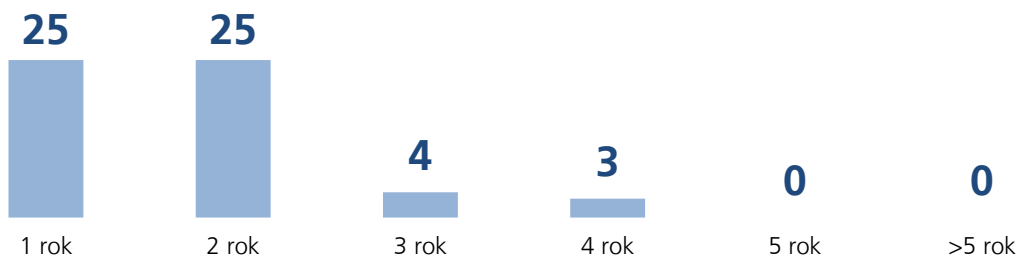
Värdeåret är 1937.

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

Gemensamhetslokal

Övrigt

Pingisbord

Kommentar

Snickarutrymme finns i källaren.

I gamla torkrummet

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Luftning av element	2015	
Tätning av fönster och balkongdörrar	2015	
Stamspolning	2015	Spolning av stammar
Rörstambyte	2014	Relining av avloppsrör samt dagvatten i källaren
Portkoder	2014	Portkoder till samtliga trapphus
Provtryckning av rökkanaler	2013	
Renovering skorstenar	2013 - 2014	
Provtryckning av rökkanaler	2013	
Besiktning hängrännor m Kungsgatan	2011	Skedde i samband med vattenskada i lytt 41, högst upp i D-uppgången.
Målning källarfönster	2010	Gammalt färg skrapades bort och fönstren målades 2x
Uteplats	2010	Medlemmarna byggde en sandlåda och grill är uppsatt
Renovering tvättstuga	2008 - 2009	
Dränering grund, framsida	2008	
Tätning av läckande rökkanaler	2007	Vissa kanaler visade sig otäta efter provtryckningen -06
Besiktning av fastigheten map sprickbildning.	2006	Föranleddes av ombyggnad av Grimhild.
Ny fläkt i torkrum	2006	
Servicearbete ComHems bredband	2006	Ny kabeldragning och uppdatering av kopplingsdosor
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	
Fönsterbyte	2016	
Radiatorer	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

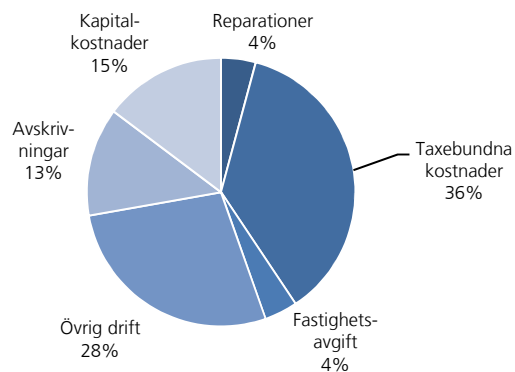
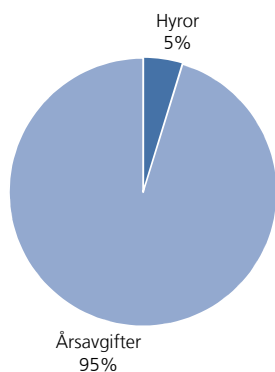
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	895 590	1 450 232
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 204 950	2 082 302
Finansiella intäkter	307	4 341
Minskning kortfristiga fordringar	0	54 905
	2 205 257	2 141 548
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 268 672	2 027 109
Finansiella kostnader	257 948	348 727
Ökning av kortfristiga fordringar	11 628	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 773	20 353
	1 841 021	2 696 189
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 259 826	895 590
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	364 236	-554 642

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Byte/renovering av fönster. Höjning av avgift gjord vid årsskiftet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	630	597	605	654
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 894	2 984	3 074	3 164
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	132	106	122	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	34	31	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	105	106	106
Soliditet (%)	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Resultat efter finansiella poster (tkr)	448	-529	-43	22
Nettoomsättning (tkr)	2 203	2 081	2 108	2 284

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 328 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	447 715
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 540 640
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-537 431
summa balanserat resultat	-2 630 356

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 630 356
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 202 727	2 080 740
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 223	1 562
Summa rörelseintäkter		2 204 950	2 082 302
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-985 673	-1 817 333
Övriga externa kostnader	Not 4	-231 131	-150 089
Personalkostnader	Not 5	-51 869	-59 687
Avskrivningar	Not 6	-230 922	-239 669
Summa rörelsekostnader		-1 499 594	-2 266 778
RÖRELSERESULTAT		705 356	-184 476
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		307	4 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 948	-348 727
Summa finansiella poster		-257 641	-344 386
ÅRETS RESULTAT		447 715	-528 862

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 7	7 681 496
Maskiner och inventarier	Not 8	7 905 677
Summa materiella anläggningstillgångar	7 706 209	7 937 130
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 709 709	7 940 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	17 027	10 797
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	965 017
Summa kortfristiga fordringar	982 044	606 180
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	307 267	307 267
Summa kassa och bank	307 267	307 267
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 289 311	913 447
SUMMA TILLGÅNGAR	8 999 020	8 854 077

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		317 278	317 278
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 280 401	1 492 970
Summa bundet eget kapital		1 597 678	1 810 247
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 078 070	-2 761 777
Årets resultat		447 715	-528 862
Summa fritt eget kapital		-2 630 355	-3 290 639
SUMMA EGET KAPITAL		-1 032 676	-1 480 391
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 331 250	9 631 250
Summa långfristiga skulder		9 331 250	9 631 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		64 423	82 394
Skatteskulder		6 807	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	329 216	320 825
Summa kortfristiga skulder		700 446	703 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 999 020	8 854 077
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	12 200 000	12 200 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år -10 år	5 år - 10 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 098 143	1 988 061
	Hyror parkering	104 650	92 625
	Öresutjämning	-66	54
		2 202 727	2 080 740
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	2 223	1 562
		2 223	1 562

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	27 231	73 103
	Fastighetskötsel gård beställning	5 000	0
	Snöröjning/sandning	1 929	6 740
	Städning entreprenad	24 757	59 902
	Hissbesiktning	2 393	2 310
	Gård	1 405	1 434
	Serviceavtal	18 194	17 182
	Förbrukningsmateriel	7 448	2 973
	Brandskydd	1 875	1 893
		90 232	165 536
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 352	6 026
	Entré/trapphus	2 603	34 931
	Lås	0	29 875
	VVS	3 090	29 121
	Värmeanläggning/undercentral	5 876	0
	Ventilation	0	14 175
	Elinstallationer	15 269	855
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 353
	Fasad	12 479	0
	Fönster	24 464	9 038
	Balkonger/altaner	4 513	0
	Garage/parkering	0	2 928
		71 646	130 302
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	750 000
		0	750 000
	Taxebundna kostnader		
	El	50 976	46 728
	Värme	440 155	353 486
	Vatten	103 677	112 324
	Sophämtning/renhållning	34 108	37 036
	Grovsopor	12 258	14 971
		641 173	564 545
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 913	58 964
	Kabel-TV	63 858	78 618
		111 771	137 582
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 851	69 369
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	985 673	1 817 333

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 188	5 581
	Inkassering avgift/hyra	3 850	1 800
	Hysesförluster	2	4
	Revisionsarvode extern revisor	12 125	-145
	Föreningskostnader	2 594	11 544
	Styrelseomkostnader	0	2 426
	Förvaltningsarvode	172 632	108 122
	Förvaltningsarvoden övriga	11 000	2 475
	Administration	3 190	3 701
	Konsultarvode	18 750	2 981
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	11 600
		231 131	150 089

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 000	44 000
	Kostnadsersättningar	0	407
	Sociala kostnader	7 869	15 280
		51 869	59 687

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	42 979	42 979
	Förbättringar	181 203	189 950
	Inventarier	6 740	6 740
		230 922	239 669

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 263 089	13 263 089
	Utgående anskaffningsvärde	13 263 089	13 263 089
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 357 412	-5 124 483
	Årets avskrivningar enligt plan	-224 181	-232 929
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 581 593	-5 357 412
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 681 496	7 905 677
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	615 000	615 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
		40 000 000	40 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 000 000	40 000 000
		40 000 000	40 000 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	295 602	295 602
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	295 602	295 602
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-264 149	-257 409
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 740	-6 740
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-270 889	-264 149
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 713	31 453
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	1 625	1 552
	Skattefordran	10 833	5 508
	Klientmedel hos SBC	952 559	588 323
		965 017	595 383
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 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	1 280 401	537 431	-750 000	1 492 970
S:a bundet eget kapital	1 597 678	537 431	-750 000	1 810 247
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 078 070	-537 431	221 138	-2 761 777
Årets resultat	447 715	447 715	528 862	-528 862
S:a ansamlad förlust	-2 630 355	-89 716	750 000	-3 290 639
S:a eget kapital	-1 032 676	447 715	0	-1 480 391

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 492 970	418 539
Reservering enligt stadgar	537 431	537 431
Reservering enligt stämmobeslut	0	537 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-750 000	0
Vid årets slut	1 280 401	1 492 970

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,470 %	4 231 250	4 531 250	2019-12-18
Swedbank	3,430 %	2 800 000	2 800 000	2020-01-27
Swedbank	3,170 %	2 600 000	2 600 000	2018-01-25
Summa skulder till kreditinstitut		9 631 250	9 931 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
		9 331 250	9 631 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 131 250 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	44 000	44 000
Sociala avgifter	10 622	13 825
Ränta	18 049	25 676
Förutbetalda avgifter och hyror	256 545	237 324
	329 216	320 825

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 13/4 2016

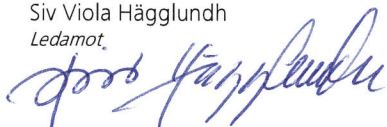


Aydin Afzoud
Ledamot



Birgit Agneta Maria Axelsson
Ledamot

Siv Viola Hägglundh
Ledamot



Bengt Viktor Norgren
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 - 2016



Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjalar 2

Org.nr 717600-1316

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjalar 2 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fjalar 2 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

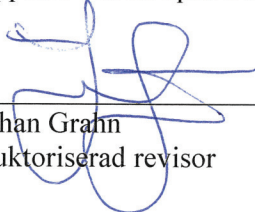
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 18 april 2016



Johan Gråhn
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 098 144	2 098 143	2 098 141
Hyror parkering	101 400	104 650	78 000
Öresutjämning	0	-66	0
Övriga intäkter	0	2 223	0
	2 199 544	2 204 950	2 176 141
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-27 231	-69 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-5 000	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-1 929	-20 000
Städning entreprenad	0	-24 757	-56 500
Hissbesiktning	-2 500	-2 393	-2 500
Gård	-3 000	-1 405	-3 000
Serviceavtal	-18 500	-18 194	-17 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-7 448	-3 000
Brandskydd	-2 000	-1 875	-2 000
	-49 000	-90 232	-173 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-3 352	0
Entré/trapphus	0	-2 603	0
VVS	0	-3 090	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 876	0
Elinstallationer	0	-15 269	0
Fasad	0	-12 479	0
Fönster	0	-24 464	0
Balkonger/altaner	0	-4 513	0
	-100 000	-71 646	-100 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	-2 077 500	0	-300 000
	-2 077 500	0	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-53 000	-50 976	-55 000
Värme	-433 000	-440 155	-415 000
Vatten	-110 000	-103 677	-110 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-34 108	-35 000
Grovsopor	-12 500	-12 258	-20 000
	-643 500	-641 173	-635 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-47 913	-45 100
Kabel-TV	-65 000	-63 858	-64 000
	-114 000	-111 771	-109 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 320	-70 851	-70 832
	-72 320	-70 851	-70 832

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 188	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 850	-2 000
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 500	-12 125	-11 100
Föreningskostnader	-11 500	-2 594	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-500	0	-500
Förvaltningsarvode	-242 000	-172 632	-110 300
Förvaltningsarvoden övriga	0	-11 000	0
Administration	-4 000	-3 190	-4 000
Konsultarvode	0	-18 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	-5 800	-5 800
	-278 300	-231 131	-137 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-58 000	-44 000	-44 000
Arbetsgivaravgifter	-13 800	-7 419	-13 800
FORA	-500	-450	-500
	-72 300	-51 869	-58 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-42 979	-42 979	-42 979
Förbättringar	-181 203	-181 203	-181 204
Inventarier	-6 740	-6 740	-6 740
	-230 922	-230 922	-230 923
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 637 842	-1 499 594	-1 814 855
RÖRELSERESULTAT	-1 438 298	705 356	361 286
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	96	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	138	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	73	0
Låneräntor	-254 808	-257 948	-288 286
	-254 808	-257 641	-288 286
RESULTAT	-1 693 106	447 715	73 000



har tilldelat

BRF Fjalar 2

(717600-1316)

A

för år 2015

allabrf.se har granskat föreningens bokslut för 2015 och tilldelat betyget A. Högsta betyg är A++, lägsta betyg är C. Betyget baseras på föreningens belåning, avgiftsnivå, kassaflöde, hyres- och övriga intäkter, rörelsekostnader och räntekostnader.

allabrf.se är Sveriges största tjänst för och om bostadsrättsföreningar. Företaget är helt oberoende från förvaltare, mäklare, banker och andra aktörer. Betygssystemet är transparent och har granskats av oberoende experter. För mer information om delbetyg, föreningsfakta, fastighetsdata och slutpriser se föreningens BRF-analys. allabrf.se tar inget ansvar för riktigheten av informationen som ligger till grund för bedömningen eller eventuell ekonomisk skada som kan uppstå som ett resultat av beslut tagna baserat på betyget. Granska alltid föreningens årsredovisning och kontakta styrelsen för att klargöra eventuella frågor. Läs mer om betygssystemet på allabrf.se/betygssystem