

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fjalar 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

### 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.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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	
Agnetha Axelsson	Ledamot	Avgående ledamot 2016
Fanny Huynh	Ledamot	
Siw Hägglundh	Ledamot	Avgående ledamot 2016
Aron Johan Lindén	Ledamot	
Bengt Viktor Norgren	Ledamot	
John Peter Inge Broström	Suppleant	Tillträdde 2016-10-25
Sandra Fristedt	Suppleant	Avgick 2016-10-14
Nazilla Olsson	Suppleant	Tillträdde 2016-10-25

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agnetha Axelsson och Siw Hägglundh.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

AA UN  
AL PT

#### Revisorer

Johan Grahn  
Andreas Lundin

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Revisorshuset  
Revisorshuset

#### Valberedning

Anna Bergström  
Fanny Huynh  
Alvar Pernroth

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-25. Extra stämma med anledning av avgående suppleant..

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNGSÅNGEN 14:3	1937	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme från Vattenfall.

#### Byggnadsår och ytor

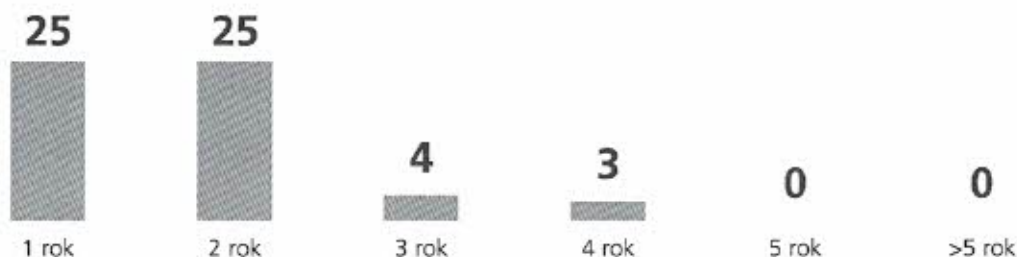
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 328 m<sup>2</sup>, varav 3 328 m<sup>2</sup> 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

AW  
RH

### 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
Dränering grund m Kungsgatan	2016	Inkl. rördragning dagvatten och byte uppsamlingsbrunn.
Luftning av element	2015	
Tätning av fönster och balkongdörrar	2015	
Rörstambyte	2014	Relining av avloppsrör samt dagvatten i källaren.
Installation portkod	2014	Portkoder till samtliga trapphus.
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	Gammal färg skrapades bort och fönstrena målades 2x.
Uteplats	2010	Medlemmarna gjorde i ordning sandlåda och grillplats.
Renovering tvättstuga	2008 - 2009	
Dränering grund, framsida	2008	
Tätning av läckande rökkanaler	2007	Vissa kanaler visade sig otäta efter provtryckningen '06.
Besiktning fastighet, kartläggning sprickbildning	2006	Föranleddes av ombyggnad av p-huset Grimhild.
Ny fläkt i torkrum	2006	
Servicearbete Com Hems 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	Kommentar
Fönsterbyte/-renovering	2017	Byte eller renovering beroende på utlåtande i besiktningsprotokoll.
Radiatorer	2018	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet/Kabel-TV	Com Hem AB
Hisservice	Kone AB
Nyckelhantering	Certego
Tvättstuga (service och underhåll)	Upplands Tvätt- och kylservice AB
Parkeringsövervakning	Parkia KB

AA  
VV 77  
/

### Föreningens ekonomi

Under ett par års tid har ett antal av föreningens 14 p-platser periodvis stått vakanta. Efter grundlig undersökning visade det sig att föreningens avgiftsnivå har legat något högt i jämförelse med likvärdig p-plats i närliggande bostadsrättsföreningar. P-plats anses vara en förmån till föreningens medlemmar, och styrelsen beslutade därför om att sänka p-avgiften till 300 kr/mån, gäller från 1 oktober 2016. Separat kösystem tillämpas oförändrat.

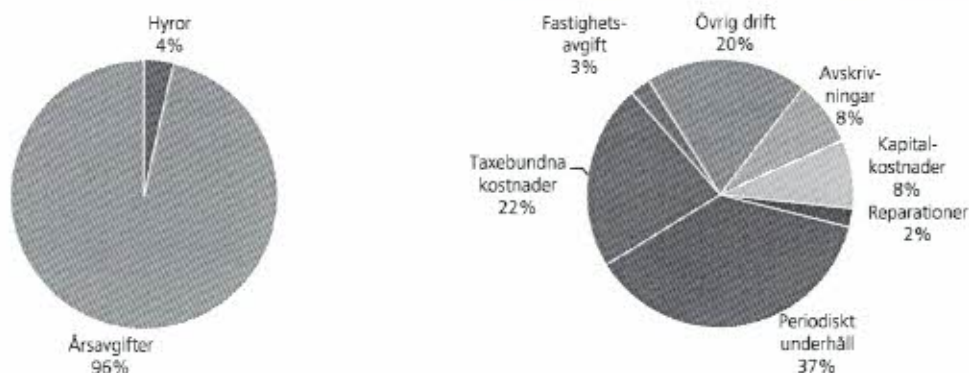
Avgift vid av styrelsen godkänd upplåtelse i andra hand tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgiften får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 259 826</b>	<b>895 590</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 412 287	2 204 950
Finansiella intäkter	204	307
Minskning kortfristiga fordringar	8 483	0
Ökning av kortfristiga skulder	778 734	0
	<b>3 199 708</b>	<b>2 205 257</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 462 263	1 268 672
Finansiella kostnader	238 752	257 948
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 628
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 773
	<b>3 001 016</b>	<b>1 841 021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 458 519</b>	<b>1 259 826</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>198 692</b>	<b>364 236</b>

\*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 1 268 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.

AA UN  
#

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förberedande arbete inför fönsterbyte/-renovering drog tyvärr ut på tiden, och kunde därför inte genomföras under 2016 såsom planerat. Arbetet är uppskjutet till att förhoppningsvis kunna genomföras under 2017. Höjning av årsavgift är genomförd och började gälla från årsskiftet 2015/2016.

Under hösten upptäcktes att stuprören mot Kungsgatan läcker upp dagvatten på trottoarkanten. Vid närmare undersökning av den tekniske förvaltaren visade det sig att avrinningsrör och uppsamlingsbrunn var i behov av byte. I samband med rördragning utfördes även en heldränering av fastighetens grund mot Kungsgatan. Åtgärd av stup- och avrinningsrör, samt dränering av grunden var ett oplanerat underhåll men ansågs som nödvändig och är därför utförd.

Föreningen har under året investerat i ny tvättmaskin som även bidragit till ökad tvättkapacitet, då bytet gjordes mot en större maskin.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st  
Överlåtelser under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79 st  
Tillkommande medlemmar: 15 st  
Avgående medlemmar: 10 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	693	630	597	605
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 804	2 894	2 984	3 074
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	15	14	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	132	106	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	31	34	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	78	105	106
Soliditet (%)	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-519	448	-529	-43
Nettoomsättning (tkr)	2 393	2 203	2 081	2 108

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 328 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	228 013	0	0	228 013
Upplåtelseavgifter	89 265	0	0	89 265
Fond för yttre underhåll	1 817 832	537 431	0	1 280 401
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 135 109</b>	<b>537 431</b>	<b>0</b>	<b>1 597 678</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 167 786	-537 431	447 715	-3 078 070
Årets resultat	-519 446	-519 446	-447 715	447 715
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 687 233</b>	<b>-1 056 877</b>	<b>0</b>	<b>-2 630 355</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 552 122</b>	<b>-519 446</b>	<b>0</b>	<b>-1 032 676</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-519 446
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 630 356
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-537 431
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 687 233</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-3 687 233**

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

*Handwritten signatures and initials:*  
AA  
UN  
H  
BC

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 393 104	2 202 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 183	2 223
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 412 287</b>	<b>2 204 950</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 026 781	-985 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 795	-231 131
Personalkostnader	Not 6	-59 688	-51 869
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 922	-230 922
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 693 185</b>	<b>-1 499 594</b>
<b>RÖELSERESULTAT</b>		<b>-280 897</b>	<b>705 356</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		204	307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 752	-257 948
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-238 548</b>	<b>-257 641</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-519 446</b>	<b>447 715</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-519 446</b>	<b>447 715</b>

AA  
W  
H

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	7 457 314	7 681 496
Maskiner och inventarier	Not 9	17 973	24 713
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 475 287</b>	<b>7 706 209</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 478 787</b>	<b>7 709 709</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 707	17 027
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 155 547	965 017
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 172 254</b>	<b>982 044</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		307 267	307 267
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>307 267</b>	<b>307 267</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 479 521</b>	<b>1 289 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 958 308</b>	<b>8 999 020</b>

AA  
WU



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		317 278	317 278
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 817 832	1 280 401
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 135 109</b>	<b>1 597 678</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 167 786	-3 078 070
Årets resultat		-519 446	447 715
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 687 232</b>	<b>-2 630 355</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 552 122</b>	<b>-1 032 676</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 981 250	9 331 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 981 250</b>	<b>9 331 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	350 000	300 000
Leverantörsskulder		852 179	64 423
Skatteskulder		0	6 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	327 001	329 216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 529 180</b>	<b>700 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 958 308</b>	<b>8 999 020</b>

AA  
H UU

## Tilläggsupplysningar

### 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.

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	2016	2015
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	10 år	5-10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 307 958	2 098 143
Hyror parkering	85 100	104 650
Öresutjämning	46	-66
	<b>2 393 104</b>	<b>2 202 727</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	19 183	2 223
	<b>19 183</b>	<b>2 223</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	27 231
	Fastighetsskötsel beställning	4 830	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 000
	Snöröjning/sandning	1 425	1 929
	Städning entreprenad	0	24 757
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 131	0
	Hissbesiktning	2 466	2 393
	Gård	297	1 405
	Serviceavtal	15 449	18 194
	Förbrukningsmateriel	2 463	7 448
	Störningsjour och larm	909	0
	Brandskydd	2 056	1 875
		<b>32 026</b>	<b>90 232</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	924	3 352
	Entré/trapphus	26 625	2 603
	Lås	5 941	0
	VVS	16 484	3 090
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 876
	Ventilation	1 980	0
	Elinstallationer	1 275	15 269
	Hiss	9 480	0
	Fasad	3 181	12 479
	Fönster	2 241	24 464
	Balkonger/altaner	0	4 513
		<b>68 131</b>	<b>71 646</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	44 487	0
	Mark/gård/utemiljö	1 048 148	0
		<b>1 092 635</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	51 583	50 976
	Värme	437 966	440 155
	Vatten	108 877	103 677
	Sophämtning/renhållning	32 946	34 108
	Grovsopor	22 715	12 258
		<b>654 087</b>	<b>641 173</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 356	47 913
	Kabel-TV	65 270	63 858
		<b>107 626</b>	<b>111 771</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>72 276</b>	<b>70 851</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 026 781</b>	<b>985 673</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'M' and 'UN'.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	2 757	1 188
	Juridiska Åtgärder	71 465	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	3 850
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	12 064	12 125
	Föreningskostnader	121	2 594
	Förvaltningsarvode	242 318	172 632
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 000
	Administration	5 882	3 190
	Konsultarvode	34 113	18 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		<b>375 795</b>	<b>231 131</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 300	44 000
	Sociala kostnader	15 388	7 869
		<b>59 688</b>	<b>51 869</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	42 979	42 979
	Förbättringar	181 203	181 203
	Inventarier	6 740	6 740
		<b>230 922</b>	<b>230 922</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature and the letters 'FH' and 'UN'.

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 263 089	13 263 089
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 263 089</b>	<b>13 263 089</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 581 593	-5 357 412
	Årets avskrivningar enligt plan	-224 181	-224 181
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 805 775</b>	<b>-5 581 593</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 457 314</b>	<b>7 681 496</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	615 000	615 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	16 000 000
		<b>49 200 000</b>	<b>40 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 200 000	40 000 000
		<b>49 200 000</b>	<b>40 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	295 602	295 602
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>295 602</b>	<b>295 602</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-270 889	-264 149
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 740	-6 740
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-277 629</b>	<b>-270 889</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>17 973</b>	<b>24 713</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	1 694	1 625
	Skattefordran	2 601	10 833
	Klientmedel hos SBC	1 151 252	952 559
		<b>1 155 547</b>	<b>965 017</b>

<b>Not 11</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

AA  
71  
UK

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 280 401	1 492 970
	Reservering enligt stadgar	537 431	537 431
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-750 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 817 832</b>	<b>1 280 401</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Swedbank	1,470 %	3 931 250	4 231 250
	Swedbank	3,430 %	2 800 000	2 800 000
	Swedbank	3,170 %	2 600 000	2 600 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 331 250</b>	<b>9 631 250</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-350 000	-300 000
			<b>8 981 250</b>	<b>9 331 250</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 581 250 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 200 000	12 200 000

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningens avtal med Com Hem AB gällande distribution av analog kabel-TV omförhandlades, och kommer från och med 2017 innebära en årlig besparing för de nästkommande 3 åren.

Avtal har ingåtts med ip-only gällande dragnings och påkoppling av fibernätverk i Uppsala Stadsnät till föreningens fastighet, inkl. dragnings till enskild medlemslägenhet, planerat att slutföras under första halvåret 2017.

Fönsterbyte/-renovering framskjutet till 2017 på grund av utdraget förarbete under 2016.

AT

Handwritten signatures and initials.

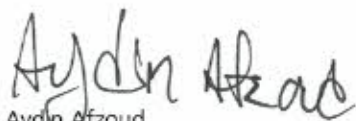
<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	44 300	44 000
	Sociala avgifter	13 919	10 622
	Ränta	17 718	18 049
	Förutbetalda avgifter och hyror	251 064	256 545
		<b>327 001</b>	<b>329 216</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

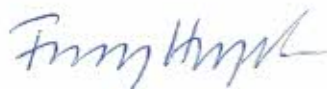
UPPSALA den 26 / 03 2017



Aydin Afzoud  
Ledamot



Agnetha Axelsson  
Ledamot



Fanny Huyhn  
Ledamot



Siw Hägglundh  
Ledamot



Aron Johan Lindén  
Ledamot



Bengt Viktor Norgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2017



Johan Gråhn  
Extern 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 2016.

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 2016-12-31 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 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 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

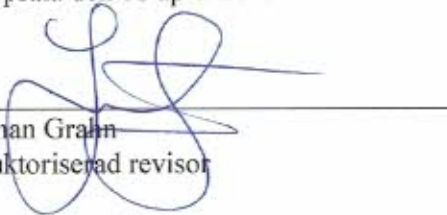
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 den 18 april 2017



Johan Grann  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 306 304	2 307 958	2 098 144
Hyror parkering	50 400	85 100	101 400
Öresutjämning	0	46	0
Övriga intäkter	0	19 183	0
	<b>2 356 704</b>	<b>2 412 287</b>	<b>2 199 544</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-4 830	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-1 425	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-2 131	0
Hissbesiktning	-2 600	-2 466	-2 500
Gård	-1 500	-297	-3 000
Serviceavtal	-16 500	-15 449	-18 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 463	-3 000
Störningsjour och larm	0	-909	0
Brandskydd	-2 200	-2 056	-2 000
	<b>-35 800</b>	<b>-32 026</b>	<b>-49 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-100 000
Tvättstuga	-1 000	-924	0
Entré/trapphus	-10 000	-26 625	0
Lås	-5 000	-5 941	0
VVS	-8 000	-16 484	0
Ventilation	0	-1 980	0
Elinstallationer	0	-1 275	0
Hiss	-5 000	-9 480	0
Fasad	0	-3 181	0
Fönster	0	-2 241	0
	<b>-79 000</b>	<b>-68 131</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	0	-44 487	0
Installationer	-50 000	0	0
Fönster	-3 500 000	0	-2 077 500
Mark/gård/utemiljö	0	-1 048 148	0
	<b>-3 550 000</b>	<b>-1 092 635</b>	<b>-2 077 500</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-55 000	-51 583	-53 000
Värme	-430 000	-437 966	-433 000
Vatten	-110 000	-108 877	-110 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-32 946	-35 000
Grovsopor	-15 000	-22 715	-12 500
	<b>-650 000</b>	<b>-654 087</b>	<b>-643 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-45 000	-42 356	-49 000
Kabel-TV	-44 000	-65 270	-65 000
	<b>-89 000</b>	<b>-107 626</b>	<b>-114 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 320	-72 276	-72 320
	<b>-72 320</b>	<b>-72 276</b>	<b>-72 320</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-2 757	0
Juridiska Åtgärder	0	-71 465	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 064	-12 500
Föreningskostnader	-5 000	-121	-11 500
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-500
Förvaltningsarvode	-243 000	-242 318	-242 000
Administration	-5 000	-5 882	-4 000
Konsultarvode	-90 000	-34 113	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	-5 800	-5 800
	<b>-361 800</b>	<b>-375 795</b>	<b>-278 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-44 800	-44 300	-58 000
Arbetsgivaravgifter	0	-14 938	-13 800
FORA	-500	-450	-500
	<b>-45 300</b>	<b>-59 688</b>	<b>-72 300</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-42 979	-42 979	-42 979
Förbättringar	-200 000	-181 203	-181 203
Inventarier	-6 740	-6 740	-6 740
	<b>-249 719</b>	<b>-230 922</b>	<b>-230 922</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 132 939</b>	<b>-2 693 185</b>	<b>-3 637 842</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-2 776 235</b>	<b>-280 897</b>	<b>-1 438 298</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	31	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	104	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	69	0
Låneräntor	-250 000	-238 675	-254 808
Övriga räntekostnader	-1 000	-77	0
	<b>-251 000</b>	<b>-238 548</b>	<b>-254 808</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-3 027 235</b>	<b>-519 446</b>	<b>-1 693 106</b>

AA  
AA UN  
AC