



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fjalar 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjalar 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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 2015-08-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Fanny Huynh Söderberg	Ledamot	
Aron Lindén	Ledamot	
Viktor Norgren	Ledamot	Avgick april 2017
Shaimaa Shwan	Ledamot	
Marcus Bergman	Suppleant	
Peter Broström	Suppleant	
Nazila Sandberg Ghoreishi	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Broström, Fanny Huynh Söderberg, Aron Lindén, Nazila Sandberg Ghoreishi och Shaimaa Shwan.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
Andreas Lundin	Suppleant Extern	Revisorshuset

Valberedning

Anna Bergström
Maria Brännström Vaughn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KUNGSÄNGEN 14:3	1937	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme från Vattenfall.

Byggnadsår och ytor

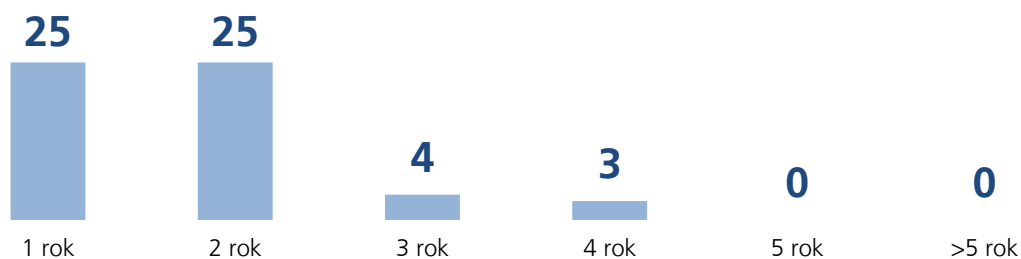
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd
Föreningslokal
Snickerihörna
Takterass
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
Anslutning till fibernätverket ip-Only Uppsala	2017	Inkl. dragning till samtliga medlemslägenheter.
Kompletterande eldragning	2017	Gäller för specifika medlemslägenheter som saknade eluttag i tambur.
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 fönstren målades 2 gånger.
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.
Servicearbete Com Hems bredband	2006	Ny kabeldragning och uppdatering av kopplingsdosor.
Ny fläkt i torkrum	2006	
Fönsterrenovering	2003 - 2004	Inkl. extra energiglas.
Rörstambyte	1997	
Elstambyte	1997	
Omläggning av tak	1997	
Omputsning av fasad	1993	
Renovering av balkonger	1993	
Nyinstallation hiss	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn fastighetens skalskydd	2018	Entréportar, säkerhetsdörrar, gårdsgrind.
Fönsterbyte/-renovering	2018	Byte eller renovering beroende på utlåtande i besiktningsprotokoll.
Översyn uppvärmning	2018-2019	Radiatorer/UC-byte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötel (t.o.m. 2017)	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning (t.o.m. 2017)	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning (t.o.m. 2018)	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetservice och lokalvård (fr.o.m. 2018)	Sweax AB
Internet/Analog kabel-TV (t.o.m. 2018)	Com Hem AB
Bredband via fiber	ip-Only Uppsala
Hisservice	Kone AB
Nyckelhantering	Certego
Parkeringsövervakning	Parkia
Tvättmaskiner (felanmälan och service)	Upplands Tvätt- och kylservice AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen har valt att byta kreditgivare till Nordea Hypotek AB för det lån med villkorsändringsdag 2018-01-25, till rörlig Stiborränta och samtidigt följa ränteutvecklingen.

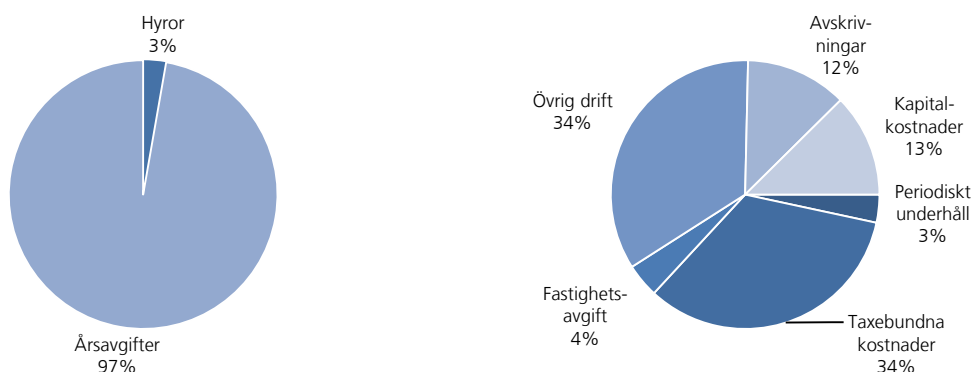
Ytterligare ett antal avtal ska ses över under året som kommer, detta för att säkerställa att föreningen får så låga kostnader som möjligt.

Avgift av styrelsen godkänd upplåtelse i andra hand tas ut i enlighet med föreningens stadgar (2015-04-28). Upplåtelseavgiften får för en lägenhet årligen uppnå till högst 10 % av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 458 519	1 259 826
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 392 794	2 412 287
Finansiella intäkter	73	204
Minskning kortfristiga fordringar	5 179	8 483
Ökning av kortfristiga skulder	0	778 734
	2 398 046	3 199 708
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 426 213	2 462 263
Finansiella kostnader	234 265	238 752
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	813 967	0
	2 774 445	3 001 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 082 119	1 458 519
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-376 399	198 693

*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 1 315 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

Arbete med föreningens projekt gällande fönsterrenovering/-byte har fortskridit under året. Under september måndag genomfördes en utförlig besiktning på samtliga fönster, som visade på bland annat omfattande rötskador eller begynnande risk för rötskador. Besiktning och slutrapport utfördes av företaget Byggrevision Sverige ab som även ansvarar för allt underlagsarbete, för projektledning har Bjerking AB anlåtats som även ansvarar för anbudsförfarandet och nollställning av inkommande anbud.

Föreningens digitala uppkoppling moderniserades i och med att styrelsen antog erbjudande om att koppla in sig på Uppsala stads fibernätverk med ip-Only Uppsala. I samband med detta upptäcktes det att ett antal medlemslägenheter även behövde kompletterande eldragnings då eluttag saknades i tambur.

Ett antal förvaltningsavtal har omförhandlats och/eller att styrelsen valt att konkurrensutsätta befintliga avtal med offertförfrågan med syfte att sänka föreningens kostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	693	693	630	597
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 714	2 804	2 894	2 984
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	126	132	132	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	33	31	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	72	78	105
Soliditet (%)	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Resultat efter finansiella poster (tkr)	501	-519	448	-529
Nettoomsättning (tkr)	2 391	2 393	2 203	2 081

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	2 355 263	537 431	0	1 817 832
S:a bundet eget kapital	2 672 540	537 431	0	2 135 109
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 224 663	-537 431	-519 446	-3 167 786
Årets resultat	501 467	501 467	519 446	-519 446
S:a ansamlad förlust	-3 723 195	-35 964	0	-3 687 232
S:a eget kapital	-1 050 655	501 467	0	-1 552 122

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	501 467
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 687 233
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-537 431</u>
summa balanserat resultat	-3 723 197

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-3 723 197</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 390 934	2 393 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 860	19 183
Summa rörelseintäkter		2 392 794	2 412 287
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-913 306	-2 026 781
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 387	-375 795
Personalkostnader	Not 6	-58 520	-59 688
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 922	-230 922
Summa rörelsekostnader		-1 657 135	-2 693 185
RÖRELSERESULTAT		735 659	-280 897
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 265	-238 752
Summa finansiella poster		-234 192	-238 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		501 467	-519 446
ÅRETS RESULTAT		501 467	-519 446

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	7 233 133
Maskiner och inventarier	Not 9	11 233
Summa materiella anläggningstillgångar	7 244 366	7 475 287
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 247 866	7 478 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 128	16 707
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	776 547
Summa kortfristiga fordringar	790 675	1 172 254
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	307 267	307 267
Summa kassa och bank	307 267	307 267
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 097 942	1 479 521
SUMMA TILLGÅNGAR	8 345 808	8 958 308

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 278	317 278
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 355 263	1 817 832
Summa bundet eget kapital		2 672 540	2 135 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 224 663	-3 167 786
Årets resultat		501 467	-519 446
Summa fritt eget kapital		-3 723 195	-3 687 232
SUMMA EGET KAPITAL		-1 050 655	-1 552 122
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 731 250	8 981 250
Summa långfristiga skulder		8 731 250	8 981 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	300 000	350 000
Leverantörsskulder		83 027	852 179
Skatteskulder		78	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	282 108	327 001
Summa kortfristiga skulder		665 213	1 529 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 345 808	8 958 308

Noter

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	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrenoivering	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 307 958	2 307 958
Hyror parkering	65 160	85 100
Avgift andrahandsuthyrning	17 770	0
Öresutjämning	46	46
	2 390 934	2 393 104

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 860	19 183
	1 860	19 183

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 694	4 830
	Snöröjning/sandning	1 426	1 425
	Städning enligt beställning	3 223	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 131
	Hissbesiktning	2 521	2 466
	Gård	388	297
	Serviceavtal	19 664	15 449
	Förbrukningsmateriel	3 689	2 463
	Störningsjour och larm	0	909
	Brandskydd	12 875	2 056
		45 480	32 026
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	924
	Entré/trapphus	0	26 625
	Lås	3 566	5 941
	VVS	0	16 484
	Ventilation	0	1 980
	Elinstallationer	2 323	1 275
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 373	0
	Hiss	0	9 480
	Fasad	0	3 181
	Fönster	4 490	2 241
		11 752	68 131
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	44 487
	Installationer	38 400	0
	Elinstallationer	24 881	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 048 148
		63 281	1 092 635
	Taxebundna kostnader		
	El	53 635	51 583
	Värme	418 542	437 966
	Vatten	88 025	108 877
	Sophämtning/renhållning	35 725	32 946
	Grovsopor	34 546	22 715
		630 472	654 087
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 474	42 356
	Kabel-TV	42 893	65 270
		87 367	107 626
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 955	72 276
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	913 306	2 026 781

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 675	2 757
	Juridiska åtgärder	0	71 465
	Inkassering avgift/hyra	5 950	1 275
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 740	12 064
	Föreningskostnader	2 012	121
	Förvaltningsarvode	248 976	242 318
	Administration	1 663	5 882
	Konsultarvode	172 570	34 113
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		454 387	375 795
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	44 300
	Sociala kostnader	13 720	15 388
		58 520	59 688
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	42 979	42 979
	Förbättringar	181 203	181 203
	Inventarier	6 740	6 740
		230 922	230 922

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-5 805 775	-5 581 593
	Årets avskrivningar enligt plan	-224 181	-224 181
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 029 956	-5 805 775
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 233 133	7 457 314
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	615 000	615 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
		49 200 000	49 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 200 000	49 200 000
		49 200 000	49 200 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-277 629	-270 889
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 740	-6 740
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-284 369	-277 629
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 233	17 973
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 695	1 694
	Skattefordran	0	2 601
	Klientmedel hos SBC	774 852	1 151 252
		776 547	1 155 547

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 817 832	1 280 401
	Reservering enligt stadgar	537 431	537 431
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 355 263	1 817 832

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,470 %	3 631 250	3 931 250	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		9 031 250	9 331 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-350 000	
			8 731 250	8 981 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 531 250 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 200 000	12 200 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	44 800	44 300
	Sociala avgifter	14 076	13 919
	Ränta	17 388	17 718
	Avgifter och hyror	205 844	251 064
		282 108	327 001

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Från och med 2018-01-01, och två år framöver, har Sweax AB anlåtats för att sköta föreningens allmänna fastighetsservice och lokalvård.

Föreningens projekt med fönsterrenovering/-byte kommer att fortgå under våren 2018, och förhoppningsvis kunna avslutas under senare delen av året. I detta arbete har styrelsen även valt att ta ett helhetsgrepp kring fastighetens skalskydd avseende säkerhetsdörrar till lägenheterna, byte av entréportar och en automatiserad gårdsgrind med separat persongång. Ämnet kring skalskyddet kommer att behandlas fortlöpande då styrelsen valt denna del som en option till befintligt projekt om fönsterrenovering/-byte.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 5 / 2 2018



Fanny Huynh Söderberg
Ledamot

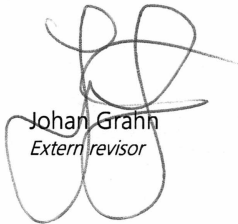


Aron Lindén
Ledamot



Shaimaa Shwan
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 - 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisions sed 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 22/3-2018



Johan Grahn
Auktoriserad revisor



allabrf.se

har tilldelat

BRF Fjalar 2

(717600-1316)

A

för år 2017

allabrf.se har granskat föreningens bokslut för 2017 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