

2019-03-28

Peter Forsberg Wåhlén
Telefon: 060-6008003
E-post: Peter.ForsbergWahlen@sbc.se

Brf Fjalar 2
Nils Marcus Bergman
Kungsgatan 52 D Lgh 1002
753 21 UPPSALA

Årsredovisning 2018

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2018. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

Kallelse

Kallelsen ska överensstämma med era stadgar (om stämman ska behandla nya stadgar bör kallelsen skickas minst 4 veckor innan). Datum tid och plats ska anges. Kom ihåg att fylla i uppgifterna på Vår Brf om ni valt att använda er av SBC:s mall. Får ni in motioner ska även dessa anges i dagordningen, samt delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar även att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa.

Årsredovisning

Innehåller förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Budget

Budgeten är inte obligatorisk, men om den finns med som en punkt på dagordningen måste den dock vara med. Var vänlig meddela mig om ni vill ha den med i materialet som trycks till era medlemmar, om ni inte redan har angivit detta på Vår Brf.

Original för underskrift

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under årsredovisningen på sista sidan där namnen redan finns angivna och därefter skicka den till er revisor. När revisorn är klar med sin granskning ska han skriva under årsredovisningen och upprätta en revisionsberättelse. Efter detta vill jag få tillbaka kallelse, årsredovisning i original samt revisionsberättelsen för upptryckning till föreningens medlemmar.

Jag behöver få tillbaka den påskrivna årsredovisningen och revisionsberättelsen (samt eventuella motioner och budget) senast 3-5 veckor innan föreningsstämman (beroende på när ni måste skicka kallelsen) för att hinna trycka upp årsredovisningarna inkl. kallelse i tid. Observera att årsredovisningen trycks svart/vit med ett omslag i färg.

Tänk på att underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Peter Forsberg Wåhlén
Redovisningsekonom

HES
EN KOPIA AV BUDGET Å 2
2019 ÖNSKAS TILL MIN DOCUMENTA
Jiio
MVH Johan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjalar 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018-11-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Nils Marcus Bergman	Ledamot
Fanny Huynh Söderberg	Ledamot
Iris Sara Mina Lilja Zwedberg	Ledamot
Shaimaa Shwan	Ledamot

John Peter Inge Broström	Suppleant
Paulina Castro Vivanco	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
Andreas Lundin	Suppleant Extern	Revisorshuset

Valberedning

Anna Bergström Svängård
Maria Brännström Vaughn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-04. Extra stämma med anledning av stadgeändringar..

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.

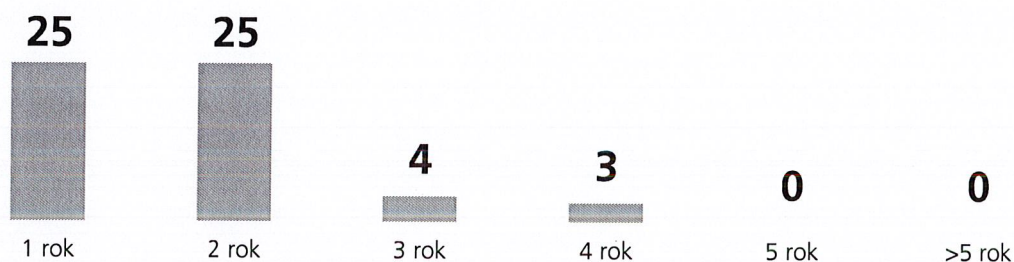
Värdeåret är 1937.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte/-renovering	2018 - 2019	
Säkerhetsdörr till lägenheterna	2018 - 2019	
Trapphusrenovering	2018 - 2019	
Renovering och byte av luckor och brunnslock på källarplan	2018 - 2019	
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	
OVK	2013	Inkl. brandsskyddskontroll eldstäder.
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
Brandsskyddskontroll eldstäder	2019	Inkl. sotning och ev. provtryckning
OVK	2019	
Gårdsgrind	2019	
Översyn uppvärmning	2019-2020	Radiatorer/UC-byte
Tak	2020	Besiktning och ev. åtgärd
Sotning skorsten/eldstäder	2022	Ev. besiktning

z

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning (t.o.m. 2021)	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetservice och lokalvård (t.o.m. 2019)	Sweax AB
Analog kabel-TV (t.o.m. 2019)	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

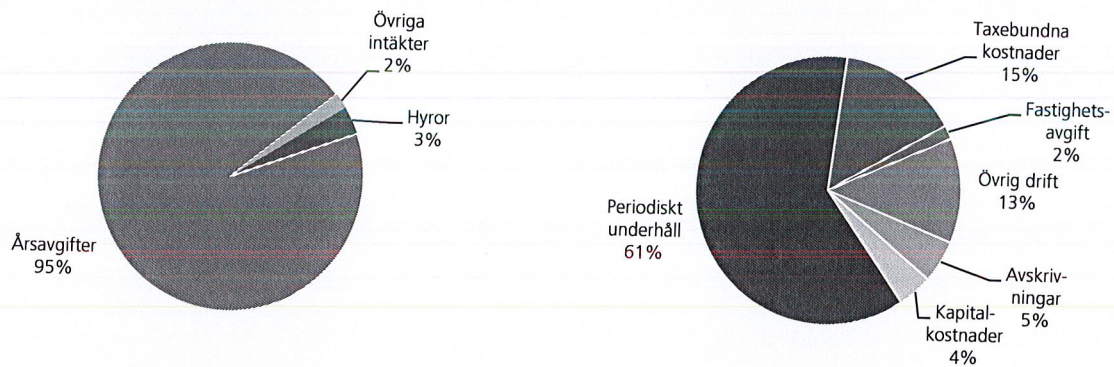
Avgift av styrelsen godkänd upplåtelse i andra hand tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgiften får för en lägenhet årligen uppnå till högst 10 % av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter antalet månader lägenheten är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

Styrelsen har under året valt att utöka föreningens belåningsgrad för att delvis bekosta arbetena med fönster och övrig renovering. Denna belåning är med fortsatt samarbete med Nordea Hypotek AB.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 082 119	1 458 519
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 436 943	2 392 794
Finansiella intäkter	123	73
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 179
Ökning av långfristiga skulder	4 662 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	54 268	0
	7 153 834	2 398 046
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 098 849	1 426 213
Finansiella kostnader	187 160	234 265
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 709 944	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 623	0
Minskning av långfristiga skulder	0	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	813 967
	7 001 576	2 774 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 234 377	1 082 119
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	152 258	-376 399

*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 1 337 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 fönsterrenovering/-byte inleddes under året med Cityglas Entreprenad AB som huvudentreprenör. I upphandlingen togs det även beslut om att inkludera renovering av trapphus med byte av entréportar och entrédörr till källaren samt renovering av ytskikten i anslutning till byte av lägenhetsdörrarna till säkerhetsdörrar. Med detta konverterade föreningen även till postutdelning i fastighetsboxar. För projekt- och byggledning har Bjerking AB anlåtats.

Arbetena startade under juni/juli månad och beräknas att slutföras under första kvartalet i 2019.

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

J

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	693	693	693	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 115	2 714	2 804	2 894
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	124	126	132	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	26	33	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	70	72	78
Soliditet (%)	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 080	501	-519	448
Nettoomsättning (tkr)	2 423	2 391	2 393	2 203

Ytavgifter 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	2 892 694	537 431	0	2 355 263
S:a bundet eget kapital	3 209 971	537 431	0	2 672 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 260 626	-537 431	501 467	-4 224 663
Årets resultat	-2 079 864	-2 079 864	-501 467	501 467
S:a ansamlad förlust	-6 340 491	-2 617 295	0	-3 723 195
S:a eget kapital	-3 130 519	-2 079 864	0	-1 050 655

2

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 079 864
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 723 197
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-537 431
summa balanserat resultat	-6 340 492

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

2 761 819
-3 578 673

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 423 493	2 390 934
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 450	1 860
Summa rörelseintäkter		2 436 943	2 392 794
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 827 771	-913 306
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 082	-454 387
Personalkostnader	Not 6	-59 996	-58 520
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 922	-230 922
Summa rörelsekostnader		-4 329 770	-1 657 135
RÖRELSERESULTAT		-1 892 827	735 659
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 160	-234 265
Summa finansiella poster		-187 037	-234 192
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 079 864	501 467
ÅRETS RESULTAT		-2 079 864	501 467

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 008 951	7 233 133
Pågående byggnation	Not 9	2 709 944	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	4 493	11 233
Summa materiella anläggningstillgångar		9 723 388	7 244 366
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 726 888	7 247 866
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 751	14 128
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	928 805	776 547
Summa kortfristiga fordringar		948 556	790 675
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		307 267	307 267
Summa kassa och bank		307 267	307 267
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 255 823	1 097 942
SUMMA TILLGÅNGAR		10 982 712	8 345 808

2

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 278	317 278
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 892 694	2 355 263
Summa bundet eget kapital		3 209 971	2 672 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 260 626	-4 224 663
Årets resultat		-2 079 864	501 467
Summa fritt eget kapital		-6 340 491	-3 723 195
SUMMA EGET KAPITAL		-3 130 519	-1 050 655
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 612 500	8 731 250
Summa långfristiga skulder		7 612 500	8 731 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 081 250	300 000
Leverantörsskulder		90 011	83 027
Skatteskulder		1 332	78
Övriga skulder		16 976	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	311 162	282 108
Summa kortfristiga skulder		6 500 731	665 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 982 712	8 345 808

2

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 periodisering 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	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsreovoring	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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 307 958	2 307 958
Hyror parkering	82 929	65 160
Avgift andrahandsuthyrning	32 560	17 770
Öresutjämning	46	46
	2 423 493	2 390 934

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	11 650	0
Övriga intäkter	1 800	1 860
	13 450	1 860

2

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 251	0
	Fastighetsskötsel beställning	5 013	1 694
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 373	0
	Snöröjning/sandning	22 934	1 426
	Städning entreprenad	56 129	0
	Städning enligt beställning	0	3 223
	Hissbesiktning	2 955	2 521
	Soppantering	3 313	0
	Gård	734	388
	Serviceavtal	20 351	19 664
	Förbrukningsmateriel	2 693	3 689
	Brandskydd	3 048	12 875
		192 792	45 480
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 030	0
	Lås	0	3 566
	VVS	8 607	0
	Elinstallationer	0	2 323
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 706	1 373
	Hiss	21 458	0
	Fönster	0	4 490
		34 801	11 752
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	431 250	0
	Installationer	0	38 400
	Elinstallationer	0	24 881
	Fasad	51 875	0
	Fönster	2 278 694	0
		2 761 819	63 281
	Taxebundna kostnader		
	El	63 714	53 635
	Värme	413 654	418 542
	Vatten	112 020	88 025
	Sophämtning/renhållning	59 233	35 725
	Grovsopor	12 375	34 546
		660 997	630 472
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 554	44 474
	Kabel-TV	43 599	42 893
		101 153	87 367
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 209	74 955
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 827 771	913 306

2

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 451	3 675
	Medlemsinformation	120	0
	Inkassering avgift/hyra	11 575	5 950
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	13 860	13 740
	Föreningskostnader	15 013	2 012
	Fritids- och trivselkostnader	669	0
	Förvaltningsarvode	54 086	248 976
	Administration	49 179	1 663
	Korttidsinventarier	4 250	0
	Konsultarvode	53 969	172 570
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 800
		211 082	454 387
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	44 800
	Sociala kostnader	14 496	13 720
		59 996	58 520
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	42 979	42 979
	Förbättringar	181 203	181 203
	Inventarier	6 740	6 740
		230 922	230 922
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 263 089	13 263 089
	Utgående anskaffningsvärde	13 263 089	13 263 089
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 029 956	-5 805 775
	Årets avskrivningar enligt plan	-224 181	-224 181
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 254 138	-6 029 956
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 008 951	7 233 133
	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

z

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 709 944	0
		2 709 944	0
Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	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	-233 361	-226 621
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 740	-6 740
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-240 101	-233 361
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 493	11 233
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 695	1 695
	Klientmedel hos SBC	927 110	774 852
		928 805	776 547

5

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	2 355 263	1 817 832
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	2 892 694	2 355 263

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,470 %	3 331 250	3 631 250	2019-12-18
Swedbank	3,430 %	2 800 000	2 800 000	2020-01-27
Nordea	0,565 %	2 600 000	2 600 000	2019-01-25
Nordea	1,340 %	4 962 500	0	2022-09-21
Summa skulder till kreditinstitut		13 693 750	9 031 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 081 250	-300 000	
		7 612 500	8 731 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 443 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 100 000	12 200 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	45 500	44 800
Sociala avgifter	14 296	14 076
Ränta	14 943	17 388
Avgifter och hyror	236 423	205 844
	311 162	282 108

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renoveringsarbetena beräknas att slutföras under kvartal 1 2019. Det finns även långtgående planer på att knyta ihop föreningens renoveringsprojekt med att installera en automatiserad gårdsgrind för ökad säkerhet.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 8 / 4 2019

M. Bergman

Nils Marcus Bergman
Ledamot

Fanny H. Söderberg

Fanny Huynh Söderberg
Ledamot

Mina Lilja Zwedberg

Iris Sara Mina Lilja Zwedberg
Ledamot

Shaimaa Shwan

Shaimaa Shwan
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019

Johan Grahn

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 2018.

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 2018-12-31 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. Risker 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 2018 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 revisionsssed 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

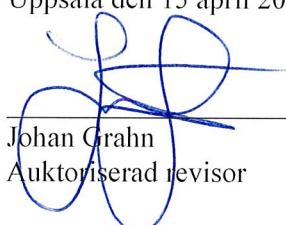
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 15 april 2019



Johan Grahn
Auktoriserad revisor