



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fjalar 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjalar 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Johanna Nahrin Paulus	Ordförande
Nils Marcus Bergman	Ledamot
Kriti Dominica Sood	Ledamot

John Peter Inge Broström	Suppleant
Per Erik Henry Palmkvist	Suppleant
Lars Peter Östergren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
Andreas Lundin	Suppleant Extern	Revisorshuset

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNGSÄNGEN 14:3	1937	Uppsala

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme från Vattenfall.

Byggnadsår och ytor

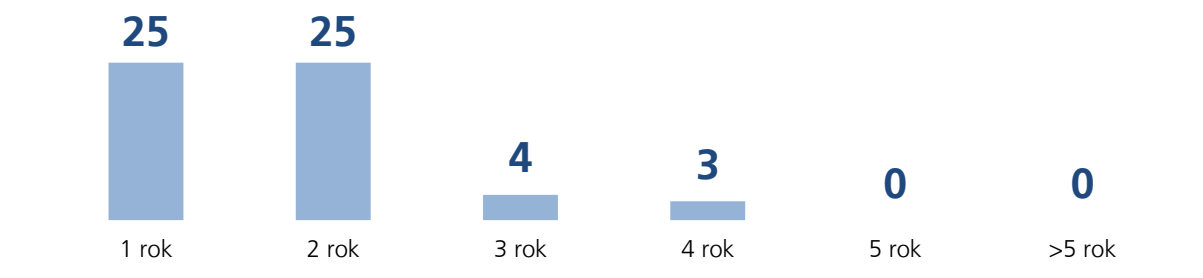
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Cykelförråd	
Snickerihörna	
Takterass	
Tvättstuga	Bokning tillämpas
Torkrum med avfuktare	Bokning tillämpas
Föreningslokal	Bokning tillämpas

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020 - 2021	
Brandskyddskontroll eldstäder	2019	Inkl. sotning och ev. provtryckning.
OVK	2019 - 2020	
Triple-play	2019	Digital tv, bredband & IP-telefoni via fiber.
Gårdsgrind	2019	
Säkerhetsdörr till lägenheterna	2018 - 2019	
Fönsterbyte/-renovering	2018 - 2019	
Trapphusrenovering	2018 - 2019	
Renovering och byte av luckor och brunnslock på källarplan	2018 - 2019	
Kompletterande eldragning	2017	Gäller för specifika medlemslägenheter som saknade eluttag i tambur.
Anslutning till fibernätverket ip-Only Uppsala	2017	Inkl. dragning till samtliga medlemslägenheter.
Dränering grund m Kungsgatan	2016	Inkl. rördragning dagvatten och byte uppsamlingsbrunn.
Tätning av fönster och balkongdörrar	2015	
Luftning av element	2015	
Installation portkod	2014	Portkoder till samtliga trapphus.
Rörstambyte	2014	Relining av avloppsrör samt dagvatten i källaren.
OVK	2013	Inkl. brandsskyddskontroll eldstäder.
Provtryckning av rökkanaler	2013	
Renovering skorstenar	2013 - 2014	
Besiktning hänggrännor m Kungsgatan	2011	Skedde i samband med vattenskada i lägenhet 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
Ventilation	2021	Installation av förstärkt självdrag.
Uppvärmning	2021	Byte av fjärrvärmecentral samt termostatventiler.
Stamspolning	2022	
Tvättstuga och torkrum	2022	Byte av maskiner.
Tak	2024	Byte av trasiga plattor samt plåt.
Fasad	2024	Puts och renovering med infärgning. Byte av stuprör.
OVK	2025	Upprätta rapport.
Energideklaration	2025	Upprätta rapport.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

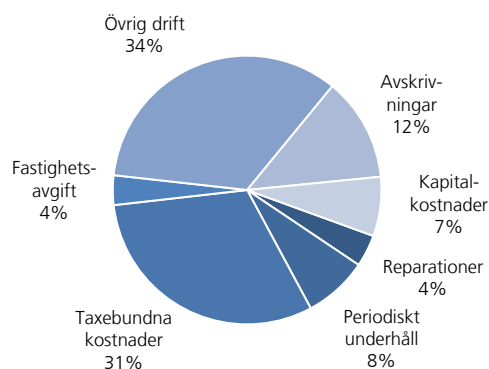
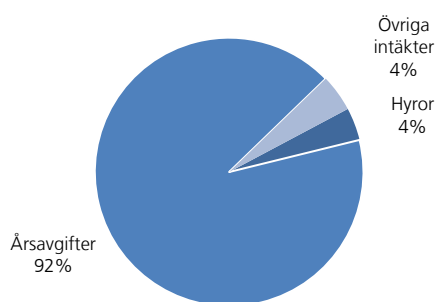
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	957 739	1 234 377
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 556 870	2 512 787
Finansiella intäkter	52	60
Minskning kortfristiga fordringar	21 682	0
Ökning av långfristiga skulder	0	850 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	166 039
	2 578 604	3 528 886
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 803 703	2 904 011
Finansiella kostnader	158 309	238 586
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	650 076
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 852
Minskning av långfristiga skulder	262 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	11 069	0
	2 235 581	3 805 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 300 762	957 739
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	343 022	-276 638

*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 1 429 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

OVK avslutad i kvartal 1 2020.

Installation av gårdsgrind avslutad i kvartal 1 2020.

Uppdatering av underhållsplan genom SBC.

Påbörjad radonmätning som planeras slutföras kvartal 1 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	704	690	693	693
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 291	4 370	4 115	2 714
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	19	16
Värmekostnad/m ² totalyta	126	127	124	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	39	34	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	72	56	70
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	315	-907	-2 080	501
Nettoomsättning (tkr)	2 544	2 429	2 423	2 391

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	1 230 121	1 230 121	-668 306	668 306
S:a bundet eget kapital	1 547 399	1 230 121	-668 306	985 583
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 585 266	-1 230 121	-239 043	-4 116 103
Årets resultat	314 616	314 616	907 349	-907 349
S:a ansamlad förlust	-5 270 651	-915 505	668 306	-5 023 451
S:a eget kapital	-3 723 252	314 616	0	-4 037 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	314 616
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 355 148
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 230 121
summa balanserat resultat	-5 270 653

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	172 118
att i ny räkning överförs	-5 098 535

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 544 218	2 429 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 652	83 398
Summa rörelseintäkter		2 556 870	2 512 787
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 549 649	-2 597 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 615	-214 618
Personalkostnader	Not 6	-93 440	-91 864
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-280 294	-277 599
Summa rörelsekostnader		-2 083 997	-3 181 610
RÖRELSERESULTAT		472 873	-668 823
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 309	-238 586
Summa finansiella poster		-158 257	-238 526
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		314 616	-907 349
ÅRETS RESULTAT		314 616	-907 349

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	9 815 571	10 095 865
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 815 571	10 095 865
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 819 071	10 099 365
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		863	8 631
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 312 515	676 139
Summa kortfristiga fordringar		1 313 378	684 770
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	307 267
Summa kassa och bank		0	307 267
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 313 378	992 037
SUMMA TILLGÅNGAR		11 132 449	11 091 402

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 278	317 278
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 230 121	668 306
Summa bundet eget kapital		1 547 399	985 583
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 585 266	-4 116 103
Årets resultat		314 616	-907 349
Summa fritt eget kapital		-5 270 651	-5 023 451
SUMMA EGET KAPITAL		-3 723 252	-4 037 868
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 081 250	4 662 500
Summa långfristiga skulder		10 081 250	4 662 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 200 000	9 881 250
Leverantörsskulder		135 560	163 950
Skatteskulder		6 576	3 612
Övriga skulder		16 965	16 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	415 350	400 981
Summa kortfristiga skulder		4 774 451	10 466 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 132 449	11 091 402

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskrivna	10 år
Fönster	60 år	60 år
Säkerhetsdörrar	60 år	60 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

	2020	2019
Årsavgifter	2 342 578	2 297 281
Hyror parkering	100 600	83 000
Bredbandsintäkter	85 500	10 213
Avgift andrahandsuthyrning	15 518	38 856
Öresutjämning	22	39
	2 544 218	2 429 389

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	9 232	0
Försäkringsersättning	0	77 875
Övriga intäkter	3 420	5 523
	12 652	83 398

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 380	70 368
	Fastighetsskötsel beställning	3 024	4 101
	Snöröjning/sandning	9 571	25 259
	Städning entreprenad	58 917	57 407
	Städning enligt beställning	0	24 800
	Sotning	1 750	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 499	14 735
	Hissbesiktning	3 165	851
	Myndighetstillsyn	9 036	0
	Gemensamma utrymmen	3 928	7 746
	Gård	641	3 141
	Serviceavtal	19 260	19 997
	Förbrukningsmateriel	3 442	1 617
	Brandskydd	2 956	16 622
		206 568	246 643
	Reparationer		
	Tvättstuga	13 601	1 044
	Entré/trapphus	13 484	0
	Lås	3 139	3 779
	VVS	13 592	60 523
	Värmeanläggning/undercentral	5 227	4 885
	Ventilation	3 734	6 191
	Elinstallationer	3 733	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 703	22 244
	Hiss	5 125	7 691
	Tak	4 340	0
	Mark/gård/utemiljö	10 500	9 829
	Vattenskada	3 531	146 238
		87 709	262 424
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	31 868	0
	Källare	61 250	14 375
	Ventilation	0	49 163
	Elinstallationer	0	114 063
	Hiss	0	13 460
	Tak	79 000	0
	Fönster	0	650 076
	Balkonger/altaner	0	29 403
	Mark/gård/utemiljö	0	261 330
		172 118	1 131 870
	Taxebundna kostnader		
	El	54 803	67 613
	Värme	418 080	422 183
	Vatten	149 015	128 654
	Sophämtning/renhållning	66 541	60 304
	Grovsopor	8 250	8 250
		696 689	687 004
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 593	63 885
	Kabel-TV	110 295	81 350
	Bredband	124 224	45 864
		305 112	191 099
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 453	78 489
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 549 649	2 597 528

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	5 820	6 732
	Medlemsinformation	0	40
	Inkassering avgift/hyra	4 500	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 750
	Föreningskostnader	12 469	17 213
	Fritids- och trivselkostnader	719	6 635
	Förvaltningsarvode	51 600	50 800
	Administration	4 446	27 924
	Korttidsinventarier	0	1 697
	Konsultarvode	59 161	78 832
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 020
		160 615	214 618

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 950	69 750
	Sociala kostnader	22 490	22 114
		93 440	91 864

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	42 979	42 979
	Förbättringar	237 315	230 127
	Inventarier	0	4 493
		280 294	277 599

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 623 109	13 263 089
	Nyanskaffningar	0	3 360 020
	Utgående anskaffningsvärde	16 623 109	16 623 109
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 527 244	-6 254 138
	Årets avskrivningar enligt plan	-280 294	-273 106
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 807 537	-6 527 244
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 815 571	10 095 865
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	615 000	615 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		61 000 000	61 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 000 000	61 000 000
		61 000 000	61 000 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-244 594	-240 101
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 493
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-244 594	-244 594
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 284	7 284
	Klientmedel hos SBC	1 300 762	650 472
	Fordringar kreditfakturor	4 469	18 383
		1 312 515	676 139

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	668 306	2 892 694
	Reservering enligt stadgar	1 230 121	537 431
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-668 306	-2 761 819
	Vid årets slut	1 230 121	668 306

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,760 %	0	300 000	Löst
Nordea	0,630 %	3 900 000	0	2021-01-27
Nordea	0,980 %	5 718 750	0	2025-01-22
Nordea	0,740 %	0	3 600 000	Löst
Nordea	0,630 %	4 662 500	4 812 500	2022-09-21
Swedbank	3,430 %	0	2 800 000	Löst
Nordea	0,760 %	0	3 031 250	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		14 281 250	14 543 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 200 000	-9 881 250	
		10 081 250	4 662 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till -12 781 250 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 100 000	15 100 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	70 950	69 750
Sociala avgifter	22 292	21 915
Ränta	15 683	14 429
Avgifter och hyror	306 425	294 887
	415 350	400 981

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

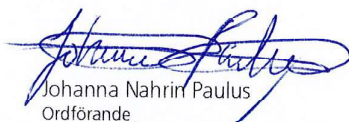
Byte av fjärrvärmecentral samt termostatventiler.

Installation av förstärkt självdrag.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 22 / 3 2021



Johanna Nahrin Paulus
Ordförande



Kriti Dominica Sood
Ledamot



Nils Marcus Bergman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 - 2021



Johan Gråhn
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 2020.

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 2020-12-31 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:

REVISORS Huset

- 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 2020 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.

REVISORS Huset

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

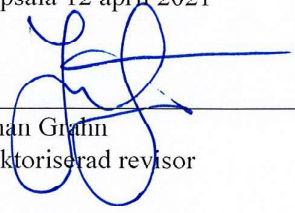
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 12 april 2021



Johan Grådin
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se