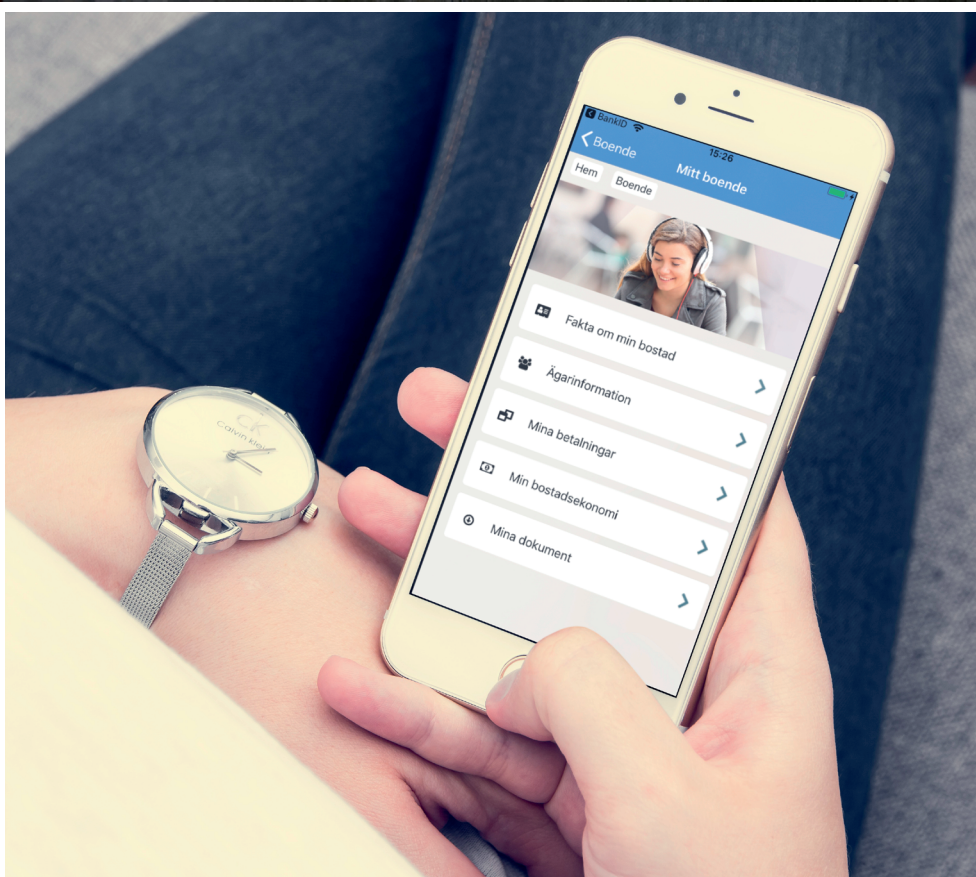




Varsågod!

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2032.
- 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 1941-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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

Styrelsen

Göran Carsall	Ordförande
Alejandro Casal	Ledamot
Konny Lindström	Ledamot
Ulla Persson	Ledamot
Barbro Sköld	Ledamot

Magnus Holmberg	Suppleant
-----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Carsall, Konny Lindström och Barbro Sköld.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Clas Pettersson

Ordinarie Extern

Skedevi Torpa revision och
ekonomikonsult AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FJALAR 13	1941	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

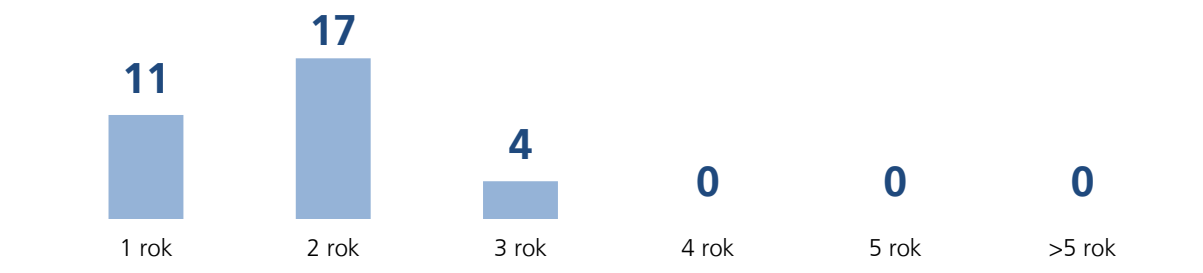
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 678 m², varav 1 626 m² utgör lägenhetsyta och 52 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lagerlokal	52 m ²	2017-07-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte entrédörrar	2019	
Ny undercentral fjärrvärme	2019	
Gamla pannor och cisterner rivet och asbestsanerat i pannrummet.	2019	
Målning cykelrum	2018	
Energideklaration	2018	
Brandtillsyn MBR	2018	
Renovering cirkulationspump	2017	
Målning cykelrum golv och väggar	2017	
Rensning av hänggrännor	2017	
Inbyggnad sophus nytt tak och luckor.	2017	
Nytt staket mot Brahegården	2017	
Nya avloppsrör i källaren. Relining	2016	
Ny torktumlare	2016	
Golv vinden lagad, flytspackel.	2015	
Tvättstugan: nya rör till torktumlaren	2015	
Större markarbete gården.	2015	
OVK besikning.	2015	
Ny elomkoppling för bredbandet.	2015	
Ny styrventil till värmesystemet.	2015	
Torkrum: ny timer.	2015	
Gamla tvättstugan: ny sensor till taklampan.	2015	
Målning tvättstuga och torkrum	2013	
Byte låskolvar hela fastigheten	2013	
Klinkergolv i tvättstuga och torkrum	2012	
Byte WC-stol i källaren	2012	
Nytt parpumpsskåp till cirkulationspumpar	2011	
Ny påfyllningskran och backventil och tryckklocka	2011	
Nya brandvarnare	2011	till alla medlemmar
Elarbete källare och vind, uppgradering	2011	
Stängare vindsdörrar	2011	
Brandlarm källare	2011	
Ny reglercentral för värmen	2011	
Ny cirkulationspumpmotor	2011	
Byte Källardörrar	2010	
Rusta entredörrar	2010 - 2011	
Sopförbättring	2010	Anskaffat 2st kärl till glas
Målning fönster	2006 - 2007	
Omputsning av fasad	2006	Södra fasaden
Termostat byte	2005	
Omläggning av tak	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Nya balkonger	1992	

Planerat underhåll	År
Nya fönster eller renovering av fönster.	2020-2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

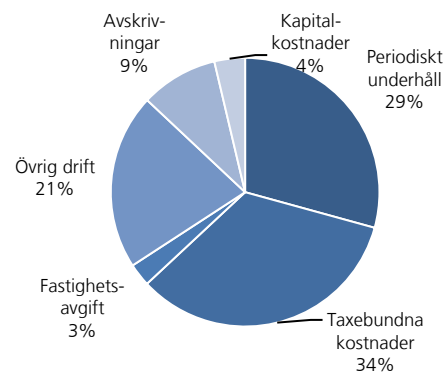
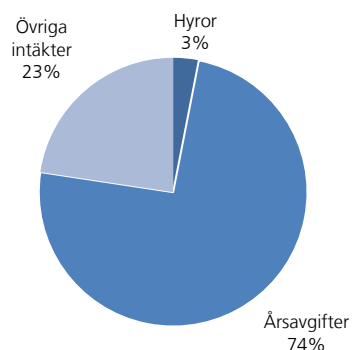
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
TV	Telenor
Fastighetsskötsel	Tholin Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 202 380	965 641
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 392 344	1 324 845
Finansiella intäkter	441	31
Minskning kortfristiga fordringar	823	48 131
Ökning av kortfristiga skulder	910 760	18 939
	2 304 368	1 391 946
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 433 681	1 067 986
Finansiella kostnader	60 413	56 061
Ökning av materiella anläggningstillgångar	921 313	0
Minskning av långfristiga skulder	31 160	31 160
	2 446 567	1 155 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 060 181	1 202 380
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-142 199	236 739

*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 1 377 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

I pannrummet har de gamla pannorna och cisternerna rivits och asbetsanering har gjorts.

Ny undercentral till fjärrvärme har installerats. Det innebär att föreningen nu har en egen, då vi tidigare delade den och pannrummet med grannföreningen Brf Ringgården.

De gamla entrédörrarna har bytts ut.

På gården har en rabatt under en balkong stenlagts. Vid uteplatsen har nya skifferplattor lagts. Ett par nya träd har blivit planterade.

Delvis målat i källaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	636	636	632	618
Hyror/m ² hyresrättsyta	486	475	467	462
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 670	1 690	1 709	1 728
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	23	25
Värmekostnad/m ² totalyta	245	291	277	276
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	30	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	33	34	33
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-255	47	141	-590
Nettoomsättning (tkr)	1 210	1 193	1 179	1 156

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 626 m² bostäder och 52 m² lokaler.

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	102 566	0	0	102 566
Fond för yttre underhåll	568 060	189 353	0	378 707
S:a bundet eget kapital	670 626	189 353	0	481 273
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-930 406	-189 353	47 396	-788 449
Årets resultat	-254 743	-254 743	-47 396	47 396
S:a ansamlad förlust	-1 185 149	-444 096	0	-741 053
S:a eget kapital	-514 523	-254 743	0	-259 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-254 743
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-741 053
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 353
summa balanserat resultat	-1 185 149

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

479 875
-705 274

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 209 737	1 193 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	182 607	131 757
Summa rörelseintäkter		1 392 344	1 324 845
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 322 975	-947 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 031	-78 838
Personalkostnader	Not 6	-39 675	-41 561
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-153 434	-153 433
Summa rörelsekostnader		-1 587 115	-1 221 419
RÖRELSERESULTAT		-194 771	103 426
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		441	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 413	-56 061
Summa finansiella poster		-59 972	-56 030
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-254 743	47 396
ÅRETS RESULTAT		-254 743	47 396

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 277 239	1 509 359
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 277 239	1 509 359
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 280 039	1 512 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	636 190	779 641
Summa kortfristiga fordringar		636 190	779 641
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		431 847	431 418
Summa kassa och bank		431 847	431 418
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 068 037	1 211 059
SUMMA TILLGÅNGAR		3 348 075	2 723 218

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 566	102 566
Fond för yttre underhåll	Not 12	568 060	378 707
Summa bundet eget kapital		670 626	481 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-930 406	-788 449
Årets resultat		-254 743	47 396
Summa fritt eget kapital		-1 185 149	-741 053
SUMMA EGET KAPITAL		-514 523	-259 780
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 684 974	2 747 294
Summa långfristiga skulder		2 684 974	2 747 294
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 160	0
Leverantörsskulder		1 020 393	134 042
Skatteskulder		307	0
Övriga skulder		14 475	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	111 289	101 662
Summa kortfristiga skulder		1 177 624	235 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 348 075	2 723 218

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	2019	2018
Byggnader	40 år	40 år
Fasad	15 år	15 år
Tak	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 034 832	1 034 832
Hyror lokaler	25 276	24 715
Hyror parkering	15 000	15 000
Hyror förråd	2 450	3 000
Kabel-TV intäkter	52 224	52 224
Bredbandsintäkter	63 360	63 360
Avgift andrahandsuthyrning	16 640	0
Öresutjämning	-44	-42
	1 209 737	1 193 088

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	182 607	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 179
Övriga intäkter	0	128 578
	182 607	131 757

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 638	27 039
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 866
	Snöröjning/sandning	12 722	4 093
	Städning entreprenad	49 240	48 153
	Myndighetstillsyn	0	13 527
	Gemensamma utrymmen	2 299	2 351
	Gård	1 615	1 862
	Förbrukningsmateriel	3 471	711
	Brandskydd	260	0
		97 245	100 602
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 179	2 910
	Lås	4 127	910
	VVS	1 538	0
	Ventilation	0	475
	Elinstallationer	0	16 549
	Mark/gård/utemiljö	0	5 079
		6 844	25 923
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	463 625	0
	Mark/gård/utemiljö	16 250	0
		479 875	0
	Taxebundna kostnader		
	El	41 789	40 711
	Värme	411 286	487 476
	Vatten	49 824	49 824
	Sophämtning/renhållning	46 644	42 602
	Grovsopor	4 466	3 662
		554 009	624 275
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 992	28 227
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	7 799
	Kabel-TV	55 496	53 377
	Bredband	63 360	63 360
		139 848	152 763
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 154	44 024
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 322 975	947 587

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 427	2 327
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	6 875	6 875
	Föreningskostnader	1 019	563
	Styrelseomkostnader	3 094	4 295
	Fritids- och trivselkostnader	1 201	1 521
	Förvaltningsarvode	48 134	55 858
	Administration	3 251	2 458
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 940
		71 031	78 838

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	35 200
	Sociala kostnader	3 675	6 361
		39 675	41 561
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	106 788	106 788
	Förbättringar	46 646	46 645
		153 434	153 433
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 381 873	5 381 873
	Nyanskaffningar	921 313	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 303 186	5 381 873
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 872 514	-3 719 081
	Årets avskrivningar enligt plan	-153 434	-153 433
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 025 947	-3 872 514
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 277 239	1 509 359
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	150 700	150 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 509 000	9 324 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	6 400 000
		16 709 000	15 724 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 600 000	15 600 000
	Lokaler	109 000	124 000
		16 709 000	15 724 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	42 613	42 613		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	42 613	42 613		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-42 613	-42 613		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 613	-42 613		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0		
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	7 856	7 856		
	Skattefordran	0	823		
	Klientmedel hos SBC	628 334	770 962		
		636 190	779 641		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	378 707	189 354		
	Reservering enligt stadgar	189 353	189 353		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	568 060	378 707		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Länsförsäkringar	2,230 %	1 354 567	1 385 727	Rörlig ränta
	Länsförsäkringar	2,230 %	1 361 567	1 361 567	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		2 716 134	2 747 294	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 160	0	
			2 684 974	2 747 294	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 529 174 kr.

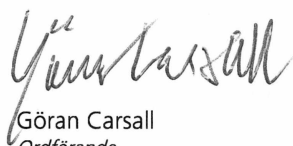
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 273 000	4 273 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	5 034	4 689
	Avgifter och hyror	106 255	96 973
		111 289	101 662

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerar att byta ut fönsterna under de närmast kommande åren. Planeringen har blivit framflyttad eftersom underhållet av pannrummet blev akut.

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 14 / 2 2020



Göran Carsall
Ordförande



Alejandro Casal
Ledamot



Konny Lindström
Ledamot



Ulla Persson
Ledamot



Barbro Sköld
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2020



Clas Pettersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fjalar

Org.nr 778000-0936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjalar för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Risken 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 Brf Fjalar för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vingåker den 17 mars 2020



Clas Pettersson
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