



2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjalar 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Kriti Sood	Ordförande	
Malin Andersson	Ledamot	
Marcus Bergman	Ledamot	Avgår 2022-03-31.
Johanna Paulus	Ledamot	Avgått under 2021.
John Sanchez	Ledamot	
Emma Stiernlöf	Ledamot	

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marcus Bergman, John Peter Inge Broström, Per Erik Henry Palmkvist och Kriti Sood.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn
Andreas Lundin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Revisorshuset
Revisorshuset

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNGSÄNGEN 14:3	1937	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme från Vattenfall.

Byggnadsår och ytor

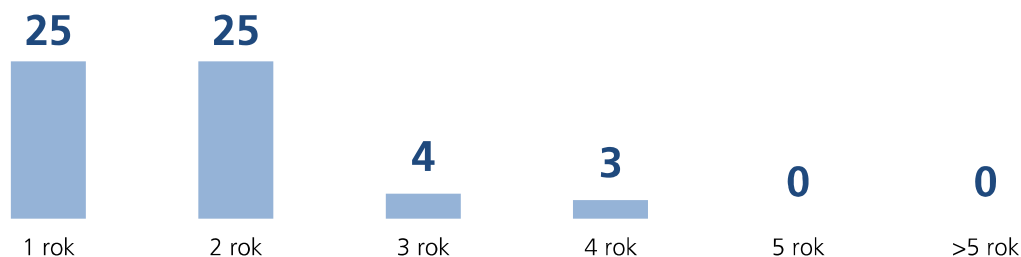
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd
Snickerihörna
Takterrass
Tvättstuga
Torkrum med avfuktare
Föreningslokal

Kommentar

Bokning tillämpas
Bokning tillämpas
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
Omfattande belyningsarbete	2021	Förbättring av utomhus- och inomhusmiljö.
Radonmätning	2020 - 2021	Godkända resultat.
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. brandskyddskontroll eldstäder.
Renovering skorstenar	2013 - 2014	
Provtryckning av rökkanaler	2013	
Besiktning hängrännor m Kungsgatan	2011	Skedde i samband med vattenskada i lytt 41, högst upp i D-uppgången.
Uteplats	2010	Medlemmarna gjorde i ordning sandlåda och grillplats.
Målning källarfönster	2010	Gammal färg skrapades bort och fönsterna målades 2x.
Dränering grund, framsida	2008	
Renovering tvättstuga	2008 - 2009	
Tätning av läckande rökkanaler	2007	Vissa kanaler visade sig otäta efter provtryckningen '06.
Besiktning fastighet, kartläggning sprickbildning	2006	Föranleddes av ombyggnad av p-huset Grimhild.
Ny fläkt i torkrum	2006	
Servicearbete Com Hems bredband	2006	Ny kabeldragning och uppdatering av kopplingsdosor.
Fönsterrenovering	2003 - 2004	Inkl. extra energiglas.
Elstambyte	1997	
Rörstambyte	1997	
Omläggning av tak	1997	
Renovering av balkonger	1993	
Omputsning av fasad	1993	
Nyinstallation hiss	1993	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga och torkrum	2022	Byte av maskiner.
Stamspolning	2022	
Sotning	2022	
Ventilation	2022	Installation av förstärkt självdrag.
Uppvärmning	2023	Byte av fjärrvärmecentral samt termostatventiler.
Fasad	2024	Puts och renovering med infärgning. Byte av stuprör.
Tak	2024	Byte av trasiga plattor samt plåt.
Energideklaration	2025	Upprätta rapport.
OVK	2025	Upprätta rapport.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning (t.o.m. 2022)	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetservice och lokalvård (t.o.m. 2022)	Sweax AB
Digital-TV via fiber (t.o.m. 2022)	Allente
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

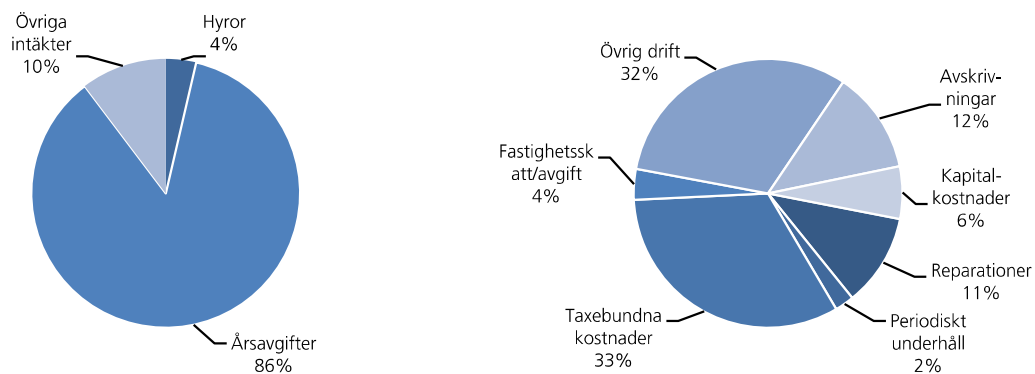
Föreningens ekonomi

- Justering av avgifter för parkeringsplats 2022-01-01. Från 600 kr/månad till 750 kr/månad.
- För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2049.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 300 762	957 739
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 790 105	2 556 870
Finansiella intäkter	281	52
Minskning kortfristiga fordringar	5 213	21 682
	2 795 599	2 578 604
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 850 337	1 803 703
Finansiella kostnader	142 744	158 309
Minskning av långfristiga skulder	300 000	262 500
Minskning av kortfristiga skulder	27 763	11 069
	2 320 844	2 235 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 775 517	1 300 762
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	474 756	343 022

*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 1 459 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

- Radonmätning avslutad i kvartal 1 2021.
- Förbättrad belysning på innergård, källare och vindförråd i kvartal 4 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	722	704	690	693
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 201	4 291	4 370	4 115
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	132	126	127	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	45	39	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	48	72	56
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	517	315	-907	-2 080
Nettoomsättning (tkr)	2 606	2 544	2 429	2 423

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 328 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	228 013	0	0	228 013
Upplåtelseavgifter	89 265	0	0	89 265
Fond för yttre underhåll	2 288 124	1 230 121	-172 118	1 230 121
S:a bundet eget kapital	2 605 402	1 230 121	-172 118	1 547 399
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 328 654	-1 230 121	486 734	-5 585 266
Årets resultat	517 012	517 012	-314 616	314 616
S:a ansamlad förlust	-5 811 642	-713 109	172 118	-5 270 651
S:a eget kapital	-3 206 240	517 012	0	-3 723 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	517 012
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 098 535
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 230 121
summa balanserat resultat	-5 811 644
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	54 456
att i ny räkning överförs	-5 757 188

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	2 605 788	2 544 218
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 317	12 652
Summa rörelseintäkter		2 790 105	2 556 870

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 637 249	-1 549 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 055	-160 615
Personalkostnader	Not 6	-94 033	-93 440
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-280 294	-280 294
Summa rörelsekostnader		-2 130 630	-2 083 997

RÖRELSERESULTAT**659 475** **472 873****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		281	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 744	-158 309
Summa finansiella poster		-142 463	-158 257

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**517 012** **314 616****ÅRETS RESULTAT****517 012** **314 616**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	9 535 277	9 815 571
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 535 277	9 815 571
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 538 777	9 819 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	863
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 782 800	1 312 515
Summa kortfristiga fordringar		1 782 920	1 313 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 782 920	1 313 378
SUMMA TILLGÅNGAR		11 321 697	11 132 449

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 278	317 278
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 288 124	1 230 121
Summa bundet eget kapital		2 605 402	1 547 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 328 654	-5 585 266
Årets resultat		517 012	314 616
Summa fritt eget kapital		-5 811 642	-5 270 651
SUMMA EGET KAPITAL		-3 206 240	-3 723 252
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 418 750	10 081 250
Summa långfristiga skulder		5 418 750	10 081 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 562 500	4 200 000
Leverantörsskulder		91 210	135 560
Skatteskulder		7 626	6 576
Övriga skulder		0	16 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	447 851	415 350
Summa kortfristiga skulder		9 109 188	4 774 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 321 697	11 132 449

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
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.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 401 198	2 342 578
Hyror parkering	101 400	100 600
Bredbandsintäkter	85 500	85 500
Avgift andrahandsuthyrning	17 765	15 518
Öresutjämning	-75	22
	2 605 788	2 544 218

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	9 232
Försäkringersättning	176 041	0
Övriga intäkter	8 276	3 420
	184 317	12 652

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 492	71 380
	Fastighetsskötsel beställning	12 245	3 024
	Snöröjning/sandning	43 876	9 571
	Städning entreprenad	58 804	58 917
	Sotning	0	1 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 499
	Hissbesiktning	3 238	3 165
	Myndighetstillsyn	2 420	9 036
	Gemensamma utrymmen	676	3 928
	Gård	12 110	641
	Serviceavtal	20 134	19 260
	Förbrukningsmateriel	5 723	3 442
	Brandskydd	2 699	2 956
		233 418	206 568
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 303	13 601
	Entré/trapphus	6 356	13 484
	Lås	12 087	3 139
	VVS	5 688	13 592
	Värmeanläggning/undercentral	893	5 227
	Ventilation	0	3 734
	Elinstallationer	1 726	3 733
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 378	7 703
	Hiss	0	5 125
	Tak	3 125	4 340
	Mark/gård/utemiljö	4 013	10 500
	Vattenskada	192 817	3 531
		252 386	87 709
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	31 868
	Källare	0	61 250
	Elinstallationer	54 456	0
	Tak	0	79 000
		54 456	172 118
	Taxebundna kostnader		
	El	64 335	54 803
	Värme	439 422	418 080
	Vatten	148 077	149 015
	Sophämtning/renhållning	83 304	66 541
	Grovsopor	8 250	8 250
		743 388	696 689
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 493	70 593
	Kabel-TV	82 721	110 295
	Bredband	124 224	124 224
		270 438	305 112
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 163	81 453
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 637 249	1 549 649

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 502	5 820
	Inkassering avgift/hyra	4 099	4 500
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 750
	Föreningskostnader	14 337	12 469
	Styrelseomkostnader	200	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 357	719
	Förvaltningsarvode	52 700	51 600
	Administration	3 492	4 446
	Konsultarvode	17 907	59 161
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 150
		119 055	160 615
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	71 400	70 950
	Sociala kostnader	22 633	22 490
		94 033	93 440
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	42 979	42 979
	Förbättringar	237 315	237 315
		280 294	280 294
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 623 109	16 623 109
	Utgående anskaffningsvärde	16 623 109	16 623 109
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 807 537	-6 527 244
	Årets avskrivningar enligt plan	-280 294	-280 294
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 087 831	-6 807 537
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 535 277	9 815 571
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-244 594
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	7 283	7 284
	Klientmedel hos SBC	725 306	1 300 762
	Fordringar kreditfakturer	0	4 469
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		1 782 800	1 312 515

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 230 121	668 306
	Reservering enligt stadgar	1 230 121	1 230 121
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-172 118	-668 306
	Vid årets slut	2 288 124	1 230 121

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,620 %	3 900 000	3 900 000	2022-01-27
	Nordea	0,980 %	5 568 750	5 718 750	2025-01-22
	Nordea	1,340 %	4 512 500	4 662 500	2022-09-21
	Summa skulder till kreditinstitut		13 981 250	14 281 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 562 500	-4 200 000	
			5 418 750	10 081 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 043 750 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 100 000	15 100 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	39 147	0
	Arvoden	71 399	70 950
	Sociala avgifter	26 165	22 292
	Ränta	15 311	15 683
	Avgifter och hyror	295 829	306 425
		447 851	415 350

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Under 2022 planeras förbättringsarbete med fastighetens ventilation.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2022

Kriti Sood
Ordförande

Malin Andersson
Ledamot

John Sanchez
Ledamot

Emma Stiernlöf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

REVISORS Huset

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 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. 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 Bostadsrättsföreningen Fjalar 2 för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2022

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 401 000	2 401 198	2 390 000
Hyror parkering	100 800	101 400	100 000
Bredbandsintäkter	85 000	85 500	85 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	17 765	0
Öresutjämning	0	-75	0
Försäkringsersättning	0	176 041	0
Övriga intäkter	0	8 276	0
	2 586 800	2 790 105	2 575 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-75 000	-71 492	-74 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-12 245	-4 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-43 876	-20 000
Städning entreprenad	-62 000	-58 804	-60 000
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
Sotning	-2 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 238	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-2 420	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-676	-3 000
Gård	-2 000	-12 110	-2 000
Serviceavtal	-21 000	-20 134	-21 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 723	-3 000
Brandskydd	-3 000	-2 699	-4 000
	-205 000	-233 418	-207 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-79 000	0	-55 000
Tvättstuga	0	-9 303	0
Entré/trapphus	0	-6 356	0
Lås	0	-12 087	0
VVS	0	-5 688	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-893	0
Elinstallationer	0	-1 726	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-16 378	0
Tak	0	-3 125	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 013	0
Vattenskada	0	-192 817	0
	-79 000	-252 386	-55 000
Periodiskt underhåll			
Stambyte	-54 000	0	0
Värmeanläggning	0	0	-550 000
Ventilation	-200 000	0	-750 000
Elinstallationer	0	-54 456	0
	-254 000	-54 456	-1 300 000
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-64 335	-71 000
Värme	-435 000	-439 422	-450 000
Vatten	-150 000	-148 077	-129 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-83 304	-63 000
Grovsopor	-9 000	-8 250	-9 000
	-719 000	-743 388	-722 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-64 000	-63 493	-67 000
Kabel-TV	-110 000	-82 721	-111 000
Bredband	-125 000	-124 224	-124 000
	-299 000	-270 438	-302 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-79 000	-83 163	-79 000
	-79 000	-83 163	-79 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-2 502	-7 000
Inkassering avgift/hyra	0	-4 099	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 250	-17 000
Föreningskostnader	-13 000	-14 337	-18 000
Styrelseomkostnader	0	-200	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 357	0
Förvaltningsarvode	-55 000	-52 700	-54 000
Administration	-5 000	-3 492	-27 000
Konsultarvode	-10 000	-17 907	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 210	-7 000
	-114 000	-119 055	-160 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-72 500	-71 400	-72 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-22 433	-15 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-88 500	-94 033	-88 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 979	-43 000
Förbättringar	-238 000	-237 315	-182 000
	-281 000	-280 294	-225 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 118 500	-2 130 630	-3 138 000
RÖRELSERESULTAT	468 300	659 475	-563 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	211	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	70	0
Låneräntor	-163 000	-142 744	-173 000
	-163 000	-142 463	-173 000
RESULTAT	305 300	517 012	-736 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se