

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjalar 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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

Jana Marina Goma-Petit	Ordförande
Malin Andersson	Ledamot
Erik Steinar Carnebrink	Ledamot
Arvid Mild	Ledamot
John Sanchez Paez	Ledamot
Emma Stiernlöf	Ledamot
Ulrika Anna Kristina Östergren	Ledamot
Karl Gustafsson Opdal	Suppleant
Peter Östergren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malin Andersson, John Sanchez Paez, Emma Stiernlöf, Ulrika Anna Kristina Östergren och Peter Östergren.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn
Andreas Lundin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Revisorshuset
Revisorshuset

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

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

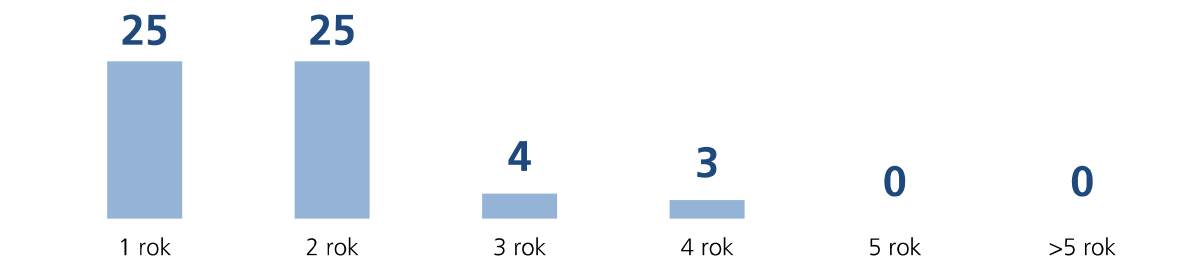
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

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
Takterass
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
Tvättstuga	2022	Byte av 1 tvättmaskin.
Ventilation	2022 - 2023	Installation av förstärkt självdrag. Fortlöper under Q1 2023.
Sotning	2022	
Installation av tidsrelä för portar	2022	
Kontroll av skorstenar och rökkanaler	2022	
Omfattande belysningsarbete	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	
Renovering och byte av luckor och brunnslock på källarplan	2018 - 2019	
Trapphusrenovering	2018 - 2019	
Anslutning till fibernätverket ip-Only Uppsala	2017	Inkl. dragning till samtliga medlemslägenheter.
Kompletterande eldragning	2017	Gäller för specifika medlemslägenheter som saknade eluttag i tambur.
Dränering grund m Kungsgatan	2016	Inkl. rördragning dagvatten och byte uppsamlingsbrunn.
Luftning av element	2015	
Tätning av fönster och balkongdörrar	2015	
Rörstambyte	2014	Relining av avloppsrör samt dagvatten i källaren.
Installation portkod	2014	Portkoder till samtliga trapphus.
OVK	2013	Inkl. brandskyddskontroll eldstäder.
Renovering skorstenar	2013 - 2014	
Provtryckning av rökkanaler	2013	
Besiktning hänggrännor m Kungsgatan	2011	Skedde i samband med vattenskada i lytt 41, högst upp i D-uppgången.
Uteplats	2010	Medlemmarna gjorde i ordning sandlåda och grillplats.
Målning källarfönster	2010	Gammal färg skrapades bort och fönstrena målades 2x.
Dränering grund, framsida	2008	
Renovering tvättstuga	2008 - 2009	
Tätning av läckande rökkanaler	2007	Vissa kanaler visade sig otäta efter provtryckningen '06.
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
Stampsolning och relining	2023	
Tak	2024	Byte av trasiga plattor samt plåt.
Uppvärmning	2024	Byte av termostatventiler.
Energideklaration	2025	Upprätta rapport.
OVK	2025	Upprätta rapport.
Fasad	2026	Puts och renovering med infärgning. Byte av stuprör.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

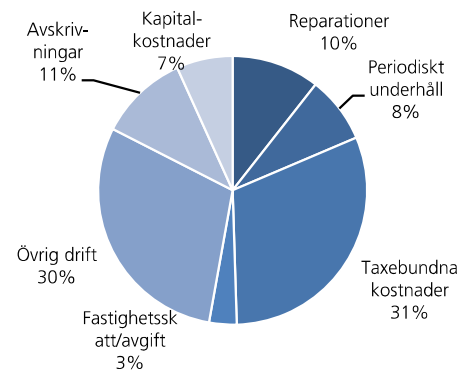
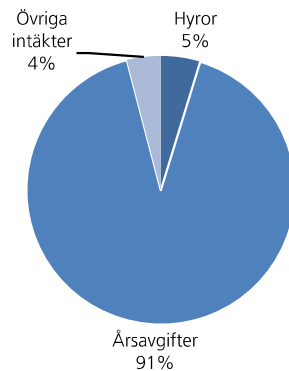
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 775 517	1 300 762
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 633 740	2 790 105
Finansiella intäkter	4 812	281
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 213
Ökning av kortfristiga skulder	208 269	0
	2 846 821	2 795 599
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 151 535	1 850 337
Finansiella kostnader	177 448	142 744
Ökning av kortfristiga fordringar	74 745	0
Minskning av långfristiga skulder	262 500	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	27 763
	2 666 228	2 320 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 956 110	1 775 517
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	180 593	474 756

*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 1 519 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

- Installerat tidsrelä för portar för att öka säkerheten under nattetid.
- Förbättring av ventilation i lägenheter och källarutrymmen.

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: 94
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	722	722	704	690
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 122	4 201	4 291	4 370
Elkostnad/m ² totalyta	30	19	16	20
Värmekostnad/m ² totalyta	136	132	126	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	44	45	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	43	48	72
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	29	517	315	-907
Nettoomsättning (tkr)	2 633	2 606	2 544	2 429

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	3 463 789	1 230 121	-54 456	2 288 124
S:a bundet eget kapital	3 781 067	1 230 121	-54 456	2 605 402
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 987 307	-1 230 121	571 468	-6 328 654
Årets resultat	29 276	29 276	-517 012	517 012
S:a fritt eget kapital	-6 958 031	-1 200 845	54 456	-5 811 642
S:a eget kapital	-3 176 965	29 276	0	-3 206 240

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	29 276
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 757 186
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 230 121
summa balanserat resultat	-6 958 031

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

208 799
-6 749 232

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 633 080	2 605 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	184 317
Summa rörelseintäkter		2 633 740	2 790 105
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 896 094	-1 637 249
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 027	-119 055
Personalkostnader	Not 6	-95 414	-94 033
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-280 294	-280 294
Summa rörelsekostnader		-2 431 829	-2 130 630
RÖRELSERESULTAT		201 912	659 475
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 812	281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 448	-142 744
Summa finansiella poster		-172 636	-142 463
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		29 276	517 012
ÅRETS RESULTAT		29 276	517 012

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	9 254 983	9 535 277
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 254 983	9 535 277
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 258 483	9 538 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		36 598	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 001 660	1 782 800
Summa kortfristiga fordringar		2 038 258	1 782 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 038 258	1 782 920
SUMMA TILLGÅNGAR		11 296 742	11 321 697

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 278	317 278
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 463 789	2 288 124
Summa bundet eget kapital		3 781 067	2 605 402
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 987 307	-6 328 654
Årets resultat		29 276	517 012
Summa fritt eget kapital		-6 958 031	-5 811 642
SUMMA EGET KAPITAL		-3 176 965	-3 206 240
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 268 750	5 418 750
Summa långfristiga skulder		5 268 750	5 418 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 450 000	8 562 500
Leverantörsskulder		261 443	91 210
Skatteskulder		8 945	7 626
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	484 568	447 851
Summa kortfristiga skulder		9 204 956	9 109 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 296 742	11 321 697

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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 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.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	2 401 198	2 401 198
Hyror parkering	124 500	101 400
Bredbandsintäkter	85 500	85 500
Överlåtelse/pantsättning	16 664	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 288	17 765
Öresutjämning	-70	-75
	2 633 080	2 605 788

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Försäkringsersättning	0	176 041
Övriga intäkter	660	8 276
	660	184 317

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 601	71 492
	Fastighetsskötsel beställning	27 404	12 245
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 830	0
	Snöröjning/sandning	37 435	43 876
	Städning entreprenad	45 961	58 804
	Städning enligt beställning	4 987	0
	Sotning	16 320	0
	Hissbesiktning	3 321	3 238
	Myndighetstillsyn	4 713	2 420
	Gemensamma utrymmen	0	676
	Gård	1 480	12 110
	Serviceavtal	22 003	20 134
	Förbrukningsmateriel	1 256	5 723
	Brandskydd	2 488	2 699
		247 798	233 418
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 656	9 303
	Entré/trapphus	15 114	6 356
	Lås	24 701	12 087
	VVS	139 165	5 688
	Värmeanläggning/undercentral	0	893
	Elinstallationer	3 304	1 726
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 113	16 378
	Hiss	9 626	0
	Tak	0	3 125
	Fasad	19 366	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 013
	Skador/klotter/skadegörelse	2 318	0
	Vattenskada	42 601	192 817
		274 964	252 386
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	55 228	0
	Ventilation	151 476	0
	Elinstallationer	0	54 456
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	2 095	0
		208 799	54 456
	Taxebundna kostnader		
	El	98 192	64 335
	Värme	453 363	439 422
	Vatten	113 256	148 077
	Sophämtning/renhållning	131 546	83 304
	Grovsopor	9 250	8 250
		805 607	743 388
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 398	63 493
	Kabel-TV	0	82 721
	Bredband	206 945	124 224
		272 343	270 438
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 583	83 163
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 896 094	1 637 249

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 502	2 502
	Medlemsinformation	456	0
	Inkassering avgift/hyra	1 083	4 099
	Hysesförluster	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 250
	Föreningskostnader	14 519	14 337
	Styrelseomkostnader	471	200
	Fritids- och trivselkostnader	159	1 357
	Förvaltningsarvode	53 850	52 700
	Administration	35 437	3 492
	Konsultarvode	27 560	17 907
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 210
		160 027	119 055
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 450	71 400
	Sociala kostnader	22 964	22 633
		95 414	94 033
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	42 979	42 979
	Förbättringar	237 315	237 315
		280 294	280 294
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-7 087 831	-6 807 537
	Årets avskrivningar enligt plan	-280 294	-280 294
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 368 125	-7 087 831
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 254 983	9 535 277
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	615 000	615 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	32 000 000
		83 000 000	61 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	61 000 000
		83 000 000	61 000 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 050	7 283
	Klientmedel hos SBC	901 383	725 306
	Fordringar	37 500	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		2 001 660	1 782 800

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 288 124	1 230 121
	Reservering enligt stadgar	1 230 121	1 230 121
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-54 456	-172 118
	Vid årets slut	3 463 789	2 288 124

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,980 %	5 418 750	2025-01-22
	Nordea	1,340 %	0	2022-09-21
	Nordea	0,620 %	0	2022-01-27
	Nordea	2,400 %	3 900 000	2023-01-27
	Nordea	3,100 %	4 400 000	2023-09-21
	Summa skulder till kreditinstitut		13 718 750	13 981 250
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 450 000	-8 562 500
			5 268 750	5 418 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 218 750 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 100 000	15 100 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	0	39 147
	Arvoden	72 449	71 399
	Sociala avgifter	28 287	26 165
	Ränta	30 893	15 311
	Avgifter och hyror	304 623	295 829
	Fastighetsskötsel beställning	16 264	0
	Lås	8 601	0
	VVS	9 476	0
	Snöröjning	13 975	0
		484 568	447 851

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Stamspolning och relining

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Jana Marina Goma-Petit
Ordförande

Malin Andersson
Ledamot

Erik Steinar Carnebrink
Ledamot

Arvid Mild
Ledamot

John Sanchez Paez
Ledamot

Emma Stiernlöf
Ledamot

Ulrika Anna Kristina Östergren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjalar 2

Org.nr 717600-1316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjalar 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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:

- 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 2022 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 revisorsd 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2023

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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