



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjalar 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNGSÄNGEN 14:3	1937	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1937

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 3 328 kvm. Byggnadernas totalyta är 3328 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Carnebrink	Ordförande
Jana Goma-Petit	Styrelseledamot
Linnéa Simon	Styrelseledamot
Kaveh Taghian	Styrelseledamot t.o.m 2024-05-16
Daniel Jalmerud	Styrelseledamot t.o.m 2024-05-16
Karl Gustafsson Opdal	Suppleant
Peter Broström	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Johan Grahn Extern revisor Revisorshuset i Uppsala AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Ventilation - Installation av förstärkt självdrag. Fortlöper under Q1 2023.
- 2022** ● Tvättstuga - Byte av 1 tvättmaskin.
Sotning
Kontroll av skorstenar och rökkanaler
Installation av tidsrelä för portar
- 2021** ● Omfattande belysningsarbete - Förbättring av utomhus- och inomhusmiljö.
- 2020-2021** ● Radonmätning - Godkända resultat.
- 2019-2020** ● OVK
- 2019** ● Brandskydds kontroll eldstäder - Inkl. sotning och ev. provtryckning.
Triple-play - Digital tv, bredband & IP-telefoni via fiber.
Gårdsgrind
- 2018-2019** ● Fönsterbyte/-renovering
Säkerhetsdörr till lägenheterna
Trapphusrenovering
Renovering och byte av luckor och brunnslock på källarplan
- 2017** ● Anslutning till fibernätverket ip-Only Uppsala - Inkl. dragning till samtliga medlemslägenheter.
Kompletterande eldragning - Gäller för specifika medlemslägenheter som saknade eluttag i tambur.
- 2016** ● Dränering grund m Kungsgatan - Inkl. rördragning dagvatten och byte uppsamlingsbrunn.
- 2015** ● Luftning av element
Tätning av fönster och balkongdörrar
- 2014** ● Rörstambyte - Relining av avloppsrör samt dagvatten i källaren.
Installation portkod - Portkoder till samtliga trapphus.
- 2013-2014** ● Renovering skorstenar

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

Planerade underhåll

- 2024** ● Stamspolning och rörinspektion
Rensning och inspektion av stuprör
Renovering av byggnadens fasad
Omgjutning av balkonger på plan 1
Uteplats - Anläggande av nya rabatter och ny uteplats

Avtal med leverantörer

Fastighetsservice och lokalvård	Sweax AB
Kabel-TV	Allente
Bredband	Bredband2
Nyckelhantering	Certego
Ekonomisk förvaltning	SBC
Uppvärmning, el och elnät	Vattenfall
Vatten och sophantering	Uppsala Vatten och Avfall AB
Fastighetslån	Nordea
Hisservice	Kone AB
Försäkringar	Leif Bolander & CO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Övriga uppgifter

Den 22 november 2023 lanserade Styrelsen en hemtrivselgrupp för föreningens medlemmar. Hemtrivselgruppen är ett nytt forum där medlemmarna kan lyfta och göra verklighet av sina idéer till förbättringar på fastigheten och gemenskapen i föreningen, utan att behöva sitta med i styrelsen. Syftet med hemtrivselgruppen är att öka engagemanget i föreningen och skapa en starkare sammanhållning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 685 326	2 636 087	2 605 788	2 544 218
Resultat efter fin. poster	147 920	29 276	517 012	314 616
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	4 599 123	3 463 789	2 288 124	1 230 121
Taxeringsvärde	83 000 000	83 000 000	61 000 000	61 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	762	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 021	4 122	4 201	4 291
Skuldsättning per kvm totalyta	4 021	4 122	4 201	4 291
Sparande per kvm totalyta	142	156	256	230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	30	19	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	136	132	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	34	44	45
Energikostnad per kvm totalyta	198	200	196	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,28	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	228 013	-	-	228 013
Upplåtelseavgifter	89 265	-	-	89 265
Fond, yttre underhåll	3 463 789	-208 799	1 344 133	4 599 123
Balanserat resultat	-6 987 307	238 075	-1 344 133	-8 093 365
Årets resultat	29 276	-29 276	147 920	147 920
Eget kapital	-3 176 965	0	147 920	-3 029 045

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 749 232
Årets resultat	147 920
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 344 133
Totalt	-7 945 445

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	43 750
Balanseras i ny räkning	-7 901 695

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 685 326	2 633 080
Övriga rörelseintäkter	3	15 812	660
Summa rörelseintäkter		2 701 138	2 633 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 658 081	-1 896 094
Övriga externa kostnader	9	-149 642	-160 027
Personalkostnader	10	-97 544	-95 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-280 308	-280 294
Summa rörelsekostnader		-2 185 575	-2 431 829
RÖRELSERESULTAT		515 562	201 912
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 217	4 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-385 859	-177 448
Summa finansiella poster		-367 642	-172 636
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		147 920	29 276
ÅRETS RESULTAT		147 920	29 276

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	8 974 675	9 254 983
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 974 675	9 254 983
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 978 175	9 258 483
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		82 705	36 598
Övriga fordringar	15	1 927 714	2 001 660
Summa kortfristiga fordringar		2 010 419	2 038 258
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 010 419	2 038 258
SUMMA TILLGÅNGAR		10 988 594	11 296 742

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 278	317 278
Fond för yttre underhåll		4 599 123	3 463 789
Summa bundet eget kapital		4 916 401	3 781 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 093 365	-6 987 307
Årets resultat		147 920	29 276
Summa fritt eget kapital		-7 945 445	-6 958 031
SUMMA EGET KAPITAL		-3 029 045	-3 176 965
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 118 750	5 268 750
Summa långfristiga skulder		5 118 750	5 268 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 262 500	8 450 000
Leverantörsskulder		179 884	261 443
Skatteskulder		7 779	8 945
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	448 726	484 568
Summa kortfristiga skulder		8 898 889	9 204 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 988 594	11 296 742

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	515 562	201 912
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	280 308	280 294
	795 870	482 205
Erhållen ränta	18 217	4 812
Erlagd ränta	-368 743	-161 866
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	445 344	325 151
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 700	-74 745
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-135 684	192 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	306 961	443 093
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	37 500
Amortering av lån	-337 500	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-337 500	-262 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-30 539	180 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 956 110	1 775 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 925 571	1 956 110

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjalar 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,67 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 449 285	2 401 198
Årsavgifter - bortfall	-7 773	0
Hysesintäkter p-plats	113 250	124 500
Bredband	85 500	85 500
Påminnelseavgift	420	0
Dröjsmålsränta	71	0
Pantsättningsavgift	4 200	16 664
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	31 182	5 288
Öres- och kronutjämnning	-0	-70
Summa	2 685 326	2 633 080

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	16 187	0
Övriga intäkter	-375	660
Summa	15 812	660

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	75 240	75 601
Fastighetsskötsel utöver avtal	65 242	27 404
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 594	4 830
Städning enligt avtal	61 896	45 961
Städning utöver avtal	0	4 987
Sotning	0	16 320
Hissbesiktning	3 485	3 321
Brandskydd	4 756	2 488
Myndighetstillsyn	2 741	4 713
Gårdkostnader	608	1 480
Snöröjning/sandning	59 269	37 435
Serviceavtal	21 291	22 003
Fordon	151	0
Förbrukningsmaterial	729	1 256
Summa	297 002	247 798

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 806	0
Tvättstuga	2 509	4 656
Trapphus/port/entr	0	15 114
Vind	4 941	0
Dörrar och lås/porttele	1 200	24 701
VVS	6 000	139 165
Ventilation	5 881	0
Elinstallationer	3 402	3 304
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	14 113
Hissar	0	9 626
Fasader	7 244	19 366
Vattenskada	46 875	42 601
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 318
Summa	79 857	274 964

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	18 750	0
Tvättstuga	0	55 228
Ventilation	0	151 476
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 095
Fasader	25 000	0
Summa	43 750	208 799

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	75 535	98 192
Uppvärmning	503 717	453 363
Vatten	78 935	113 256
Sophämtning/renhållning	181 294	131 546
Grovsopor	5 245	9 250
Summa	844 727	805 607

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	67 358	65 398
Kabel-TV	110 590	0
Bredband	124 224	206 945
Fastighetsskatt	90 573	86 583
Summa	392 745	358 926

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 618	2 502
Inkassokostnader	1 031	1 083
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	17 500
Styrelseomkostnader	862	471
Fritids och trivselkostnader	2 700	159
Föreningskostnader	2 508	14 519
Förvaltningsarvode enl avtal	55 400	53 850
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	16 715	35 893
Konsultkostnader	11 328	27 560
Bostadsrätterna Sverige	6 310	6 310
Summa	149 642	160 027

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 749	72 450
SPP/tjänstepension/FORA	200	200
Arbetsgivaravgifter	18 595	22 764
Summa	97 544	95 414

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	385 423	177 221
Övriga räntekostnader	0	227
Övriga finansiella kostnader	436	0
Summa	385 859	177 448

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 623 109	16 623 109
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 623 109	16 623 109
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 368 125	-7 087 831
Årets avskrivning	-280 308	-280 294
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 648 433	-7 368 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 974 675	9 254 983
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>615 000</i>	<i>615 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
Summa	83 000 000	83 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	295 602	295 602
Utgående anskaffningsvärde	295 602	295 602
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-295 602	-295 602
Utgående avskrivning	-295 602	-295 602
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 143	8 050
Klientmedel	0	901 383
Övriga kortfristiga fordringar	0	37 500
Transaktionskonto	857 397	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	1 927 714	2 001 660

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Summa	0	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-01-22	0,98 %	5 268 750	5 418 750
Nordea	2024-03-21	4,67 %	4 212 500	4 400 000
Nordea	2024-01-27	4,59 %	3 900 000	3 900 000
Summa			13 381 250	13 718 750
Varav kortfristig del			8 262 500	8 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 881 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	48 316
Uppl kostn räntor	48 009	30 893
Uppl kostnad arvoden	78 750	72 449
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 743	28 287
Förutbet hyror/avgifter	297 224	304 623
Summa	448 726	484 568

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 100 000	15 100 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 februari 2024 höjdes årsavgifterna med 14%. Höjningen berodde primärt av två skäl: 1) Det höga ränteläget, och 2) För att höja sparnivån så att föreningen på långsikt har råd för nödvändiga reparationer och underhåll.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Erik Carnebrink
Ordförande

Jana Goma-Petit
Styrelseledamot

Linnéa Simon
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorshuset i Uppsala AB
Johan Grahn
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 13:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.05.2024 11:35

DOCUMENT ID:

rkuxP_NNC

ENVELOPE ID:

BJNgD_NVC-rkuxP_NNC

DOCUMENT NAME:

Brf Fjalar 2, 717600-1316 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINNÉA SIMON linneasimon@outlook.com	Signed Authenticated	29.05.2024 11:43 29.05.2024 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/07/13) IP: 212.112.183.130
2. ERIK CARNEBRINK erik.carnebrink@live.com	Signed Authenticated	29.05.2024 12:08 29.05.2024 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/25) IP: 94.255.241.168
3. JANA GOMA-PETIT j_sweedie@yahoo.com	Signed Authenticated	29.05.2024 12:45 29.05.2024 12:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/08/27) IP: 62.20.62.211
4. JOHAN GRAHN johan.grahn@revisorshuset-uppsala.se	Signed Authenticated	29.05.2024 13:02 29.05.2024 12:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/28) IP: 4.223.224.159

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

472 818 509



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023-12-31 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fjalar 2 för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 13:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.05.2024 11:35

DOCUMENT ID:

rkZdIP04E0

ENVELOPE ID:

HJHIP_VVC-rkZdIP04E0

DOCUMENT NAME:

rev b 2023 Fjalar.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN GRAHN	Signed	29.05.2024 13:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/06/28)
johan.grahn@revisorshuset-uppsala.se	Authenticated	29.05.2024 12:57	Low	IP: 4.223.224.159

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

472 818 509



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed