



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fjalar 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjalar 4

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- 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.
- 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 1955-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-09 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

Inger Margareta Smedshammar	Ordförande
Björn Gunnar Carling	Ledamot
Bengt Anders Engvall	Ledamot
Gun Britt-Marie Söder	Ledamot
Anna Maria Vall	Ledamot

Emelie Arvestål	Suppleant
Anna Veronica Gillgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Eklöf	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Carsten Angsmark	Sammanställande
Ture Ålander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 14:4	1957	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.

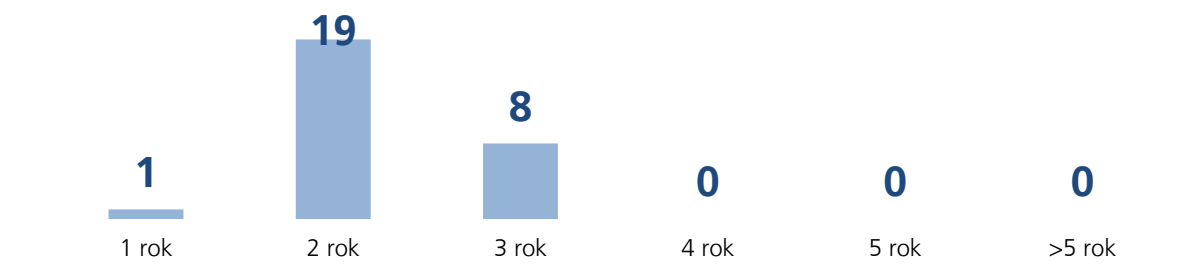
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 377 m², varav 1 891 m² utgör lägenhetsyta och 486 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter och 5 lokaler med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konstaffär	104 m ²	Tills vidare
Secondhandbutik	115 m ²	Tills vidare
Livsmedelsbutik	186 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entredörrar, garageportar fönster	2020	Målning, bytt panel
Butiksfönster	2020	Oljning av karmar
Målning balkonger	2020	
Målning takfot	2020	
Byte av yttertak	2019	Nödvändig renovering
Takfönster lgh 25	2019	Nödvändigt byte
Sopskåp	2018	Nybyggnation
Cykelställ m tak	2018	Nybyggnation
Dränering runt huset	2017	Brott på dagvattenledning, fuktskador
Målning av staket	2017	
Ny grind mot Kungsgatan	2017	Byte från trägrind
Stamspolning	2017	
Byte av panncentral	2017	Stort renoveringsbehov
Anslutning till fibernät	2017	
Byte av avloppsrör i källaren	2016	Sönderfränt rör
Byte av till- och frånluftsystem i lokalerna	2016	Pga icke godkänd OVK samt tidigare felinstallation
Planerat underhåll	År	
Plantering, beskärning häck	2021	
Asfalt, staket Yttre parkering	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

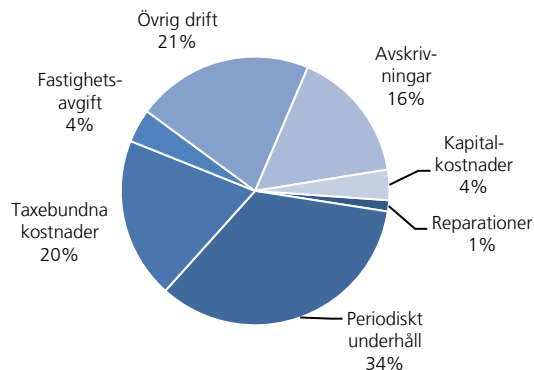
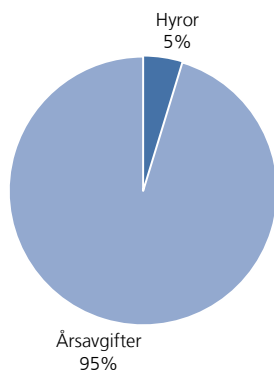
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhållsavtal - årlig översyn tvättstuga	Upplands Tvätt och Kylservice
Hissunderhåll	Kone
Parkeringsövervakning	Parkia
Snöskottning	Upplands fastighetsservice i Uppsala
Service ventilation/OVK	Upplands Ventilationstjänst
Fastighetsskötsel	Upplands fastighetsservice i Uppsala
Nyckelhantering	Certego

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 259 469	1 176 888
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 596 395	1 608 782
Finansiella intäkter	15	5
Ökning av långfristiga skulder	0	2 340 184
Ökning av kortfristiga skulder	46 912	0
	1 643 322	3 948 971
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 986 805	3 755 866
Finansiella kostnader	89 647	84 352
Ökning av kortfristiga fordringar	394	60
Minskning av långfristiga skulder	443 955	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	26 112
	2 520 801	3 866 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	381 991	1 259 469
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-877 478	82 582

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har balkonger och takfot målats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Medlemslokaler: 5 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	659	641	627
Hyror/m ² hyresrättsyta	476	470	179	176
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 985	3 178	2 163	2 221
Elkostnad/m ² totalyta	23	27	28	24
Värmekostnad/m ² totalyta	119	124	119	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	27	23	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	35	30	34
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-877	-2 629	-66	-1 960
Nettoomsättning (tkr)	1 596	1 606	1 559	1 521

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 891 m² bostäder och 486 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	338 247	0	0	338 247
Fond för yttre underhåll	247 523	247 523	-364 585	364 585
S:a bundet eget kapital	585 770	247 523	-364 585	702 832
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 891 948	-247 523	-2 264 255	-2 380 170
Årets resultat	-877 450	-877 450	2 628 840	-2 628 840
S:a ansamlad förlust	-5 769 398	-1 124 973	364 585	-5 009 010
S:a eget kapital	-5 183 628	-877 450	0	-4 306 178

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-877 450
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 644 424
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-247 523</u>
summa balanserat resultat	-5 769 397

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>-247 523</u>
-6 016 920

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 596 155	1 605 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	3 156
Summa rörelseintäkter		1 596 395	1 608 782
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 779 238	-3 359 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 150	-322 826
Personalkostnader	Not 6	-101 417	-73 760
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 409	-397 409
Summa rörelsekostnader		-2 384 214	-4 153 275
RÖRELSERESULTAT		-787 819	-2 544 493
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 647	-84 352
Summa finansiella poster		-89 632	-84 347
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-877 450	-2 628 840
ÅRETS RESULTAT		-877 450	-2 628 840

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	1 620 429	2 017 838
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 620 429	2 017 838
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 620 429	2 017 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	390 452	1 267 596
Summa kortfristiga fordringar		390 572	1 267 656
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		390 572	1 267 656
SUMMA TILLGÅNGAR		2 011 001	3 285 494

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		338 247	338 247
Fond för yttre underhåll	Not 11	247 523	364 585
Summa bundet eget kapital		585 770	702 832
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 891 948	-2 380 170
Årets resultat		-877 450	-2 628 840
Summa fritt eget kapital		-5 769 398	-5 009 010
SUMMA EGET KAPITAL		-5 183 628	-4 306 178
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 107 926	6 681 426
Summa långfristiga skulder		5 107 926	6 681 426
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 773 500	643 955
Leverantörsskulder		65 701	68 306
Skatteskulder		6 196	4 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	241 306	193 245
Summa kortfristiga skulder		2 086 703	910 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 011 001	3 285 494

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	74 år	74 år
Fastighetsförbättringar stambyte	30 år	30 år
Trädgårdsanläggning	20 år	20 år
Cykelställ med tak	30 år	30 år
Sophus	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 122 876	1 122 876
Årsavgifter - lokaler	395 940	395 940
Hyror lokaler	34 266	33 824
Hyror parkering	40 975	45 790
Avgift andrahandsuthyrning	2 100	7 200
Öresutjämning	-1	-3
	1 596 155	1 605 626

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	240	3 156
	240	3 156

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	192 040	189 076
	Fastighetsskötsel beställning	5 237	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	597	0
	Snöröjning/sandning	591	3 912
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	48 168
	Hissbesiktning	2 225	2 050
	Myndighetstillsyn	12 591	6 094
	Gemensamma utrymmen	2 981	250
	Garage/parkering	0	18 348
	Gård	9 468	4 732
	Serviceavtal	24 553	39 528
	Förbrukningsmateriel	698	19 493
	Brandskydd	19 232	0
		270 213	331 651
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 460	0
	Entré/trapphus	299	0
	Lås	0	182
	VVS	0	2 683
	Ventilation	28 848	0
	Vattenskada	0	50 087
		33 607	52 952
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	846 118	0
	Ventilation	0	20 456
	Elinstallationer	0	17 766
	Tak	0	2 319 481
		846 118	2 357 703
	Taxebundna kostnader		
	El	53 729	65 190
	Värme	283 439	295 532
	Vatten	94 829	65 306
	Sophämtning/renhållning	47 005	46 896
		479 002	472 924
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 426	45 634
		50 426	45 634
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	99 872	98 416
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 779 238	3 359 280

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 531	613
	Tele- och datakommunikation	1 971	4 641
	Juridiska åtgärder	0	25 781
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Hyresförluster	0	2 668
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	24 625
	Föreningskostnader	5 938	30 085
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 255
	Förvaltningsarvode	56 932	56 068
	Administration	8 074	32 647
	Korttidsinventarier	9 099	0
	Konsultarvode	0	139 262
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 280	5 180
		106 150	322 826

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 000	60 000
	Sociala kostnader	16 417	13 760
		101 417	73 760

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	26 500	26 500
	Förbättringar	337 413	337 413
	Markanläggning	33 496	33 496
		397 409	397 409

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 202 284	10 202 284
	Utgående anskaffningsvärde	10 202 284	10 202 284
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 184 446	-7 787 037
	Årets avskrivningar enligt plan	-397 409	-397 409
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 581 855	-8 184 446
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 620 429	2 017 838
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	173 000	173 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 256 000	21 256 000
	Taxeringsvärde mark	21 730 000	21 730 000
		42 986 000	42 986 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	37 000 000
	Lokaler	5 986 000	5 986 000
		42 986 000	42 986 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 712	138 712
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	138 712	138 712
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-138 712	-138 712
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-138 712	-138 712
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 127	8 127
	Klientmedel hos SBC	381 991	1 259 469
	Fordringar kreditfakturor	334	0
		390 452	1 267 596

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	364 585	195 600
	Reservering enligt stadgar	247 523	195 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-364 585	-26 615
	Vid årets slut	247 523	364 585

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,980 %	0	494 455	Löst
	Handelsbanken	1,340 %	877 676	887 676	2022-06-01
	Handelsbanken	1,350 %	1 700 000	1 780 000	2021-03-01
	Handelsbanken	0,750 %	200 000	0	2023-09-30
	Handelsbanken	1,100 %	2 425 000	2 475 000	2024-04-30
	Handelsbanken	1,440 %	878 750	888 250	2023-06-01
	Handelsbanken	1,500 %	800 000	800 000	2023-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		6 881 426	7 325 381	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 773 500	-643 955	
			5 107 926	6 681 426	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 113 926 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 451 900	7 451 900

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	18 852
	Ränta	4 507	4 665
	Avgifter och hyror	157 947	109 728
		241 306	193 245

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

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

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 8 / 3 2021



Inger Margareta Smedshammar
Ordförande



Björn Gunnar Carling
Ledamot



Bengt Anders Engvall
Ledamot



Gun Britt-Marie Söder
Ledamot



Anna Maria Vall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2021



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

KPHS AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fjalar 4, org. nr 717600-0953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjalar 4 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut-ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifio- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjalar 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 21/4-2021

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se