



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjalar 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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
Upplysning vid förlust	s. 7
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

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

Jana Goma-Petit	Ordförande
Daniel Thorell	Styrelseledamot
Linda Angelica Andersson	Styrelseledamot
Martin Wadia	Styrelseledamot
Peter Östergren	Styrelseledamot
Emma Stiernlöf	Suppleant

Valberedning

Peter Östergren
Peter Broström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Grahn Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-15. Omstrukturering av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Stamspolning och rörinspektion Rensning och inspektion av stuprör
2022-2023	●	Ventilation - Installation av förstärkt självdrag.
2022	●	Tvättstuga - Byte av 1 tvättmaskin. Installation av tidsrelä för portar Kontroll av skorstenar och rökkanaler Sotning
2021	●	Omfattande belysningsarbete - Förbättring av utomhus- och inomhusmiljö.
2020-2021	●	Radonmätning - Godkända resultat.
2019-2020	●	OVK
2019	●	Brandskyddskontroll eldstäder - Inkl. sotning och ev. provtryckning. Gårdsgrind Triple-play - Digital tv, bredband & IP-telefoni via fiber.
2018-2019	●	Säkerhetsdörr till lägenheterna Renovering och byte av luckor och brunnslock på källarplan Trapphusrenovering Fönsterbyte/-renovering
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 hänggrännor m Kungsgatan - Skedde i samband med vattenskada i lytt 41, högst upp i D-uppgången.
2010	● Målning källarfönster - Gammal färg skrapades bort och fönstrena målades 2x. Uteplats - Medlemmarna gjorde i ordning sandlåda och grillplats.
2008-2009	● Renovering tvättstuga
2008	● Dränering grund, framsida
2007	● Tätning av läckande rökkanaler - Vissa kanaler visade sig otäta efter provtryckningen '06.
2006	● Besiktning fastighet, kartläggning sprickbildning - Föranleddes av ombyggnad av p-huset Grimhild. Servicearbete Com Hems bredband - Ny kabeldragning och uppdatering av kopplingsdosor. Ny fläkt i torkrum
2003-2004	● Fönsterrenovering - Inkl. extra energiglas.
1997	● Omläggning av tak Elstambyte Rörstambyte
1993	● Renovering av balkonger Omputsning av fasad Nyinstallation hiss

Planerade underhåll

2025	● Omgjutning av balkonger på plan 1 Renovering av byggnadens fasad
------	---

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetslån	Nordea
Fastighetsservice och lokalvård	Sweax AB
Försäkringar	Leif Bolander & CO AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Allente
Nyckelhantering	Certego

Vatten och sophantering Uppsala Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 14%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 025 758	2 685 326	2 636 087	2 605 788
Resultat efter fin. poster	-141 525	147 920	29 276	517 012
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	5 899 373	4 599 123	3 463 789	2 288 124
Taxeringsvärde	83 000 000	83 000 000	83 000 000	61 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	853	762	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	93,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 897	4 021	4 122	4 201
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 897	4 021	4 122	4 201
Sparande per kvm totalyta, kr	139	142	156	256
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	23	30	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	198	151	136	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	24	34	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	198	200	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	2,84	-	-
Räntekänslighet (%)	4,57	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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Det är pga:

Högre driftskostnader

Konsultkostnader pga fasadrenovering

Uteblivna avgifter, Inkasso avgifter, juridik hjälp.

De uteblivna avgiftsinbetalningarna, bör vi få tillbaka en stor del av när Kronofogden auktionerat ut lägenheten till försäljning.

Vi har gjort en hållbar budget för 2025.

I sista hand kommer vi titta på en avgiftshöjning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	228 013	-	-	228 013
Upplåtelseavgifter	89 265	-	-	89 265
Fond, yttre underhåll	4 599 123	-43 750	1 344 000	5 899 373
Balanserat resultat	-8 093 365	191 670	-1 344 000	-9 245 695
Årets resultat	147 920	-147 920	-141 525	-141 525
Eget kapital	-3 029 045	0	-141 525	-3 170 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 901 695
Årets resultat	-141 525
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 344 000
Totalt	-9 387 220

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	323 048
Balanseras i ny räkning	-9 064 172

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 025 758	2 685 326
Övriga rörelseintäkter	3	0	15 812
Summa rörelseintäkter		3 025 758	2 701 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 104 517	-1 658 081
Övriga externa kostnader	9	-269 353	-149 642
Personalkostnader	10	-135 072	-97 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-280 308	-280 308
Summa rörelsekostnader		-2 789 250	-2 185 575
RÖRELSERESULTAT		236 508	515 562
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 617	18 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-399 650	-385 859
Summa finansiella poster		-378 033	-367 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-141 525	147 920
ÅRETS RESULTAT		-141 525	147 920

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	8 694 367	8 974 675
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 694 367	8 974 675
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 697 867	8 978 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 340	82 705
Övriga fordringar	15	1 672 169	1 927 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	72 483	0
Summa kortfristiga fordringar		1 804 992	2 010 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 804 992	2 010 419
SUMMA TILLGÅNGAR		10 502 859	10 988 594

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 278	317 278
Fond för yttre underhåll		5 899 373	4 599 123
Summa bundet eget kapital		6 216 651	4 916 401
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 245 695	-8 093 365
Årets resultat		-141 525	147 920
Summa fritt eget kapital		-9 387 220	-7 945 445
SUMMA EGET KAPITAL		-3 170 569	-3 029 045
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	5 118 750
Summa långfristiga skulder		0	5 118 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 968 750	8 262 500
Leverantörsskulder		100 375	179 884
Skatteskulder		5 614	7 779
Övriga kortfristiga skulder		38	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	598 652	448 726
Summa kortfristiga skulder		13 673 429	8 898 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 502 859	10 988 594

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	236 508	515 562
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	280 308	280 308
	516 816	795 870
Erhållen ränta	21 617	18 217
Erlagd ränta	-412 490	-368 743
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	125 943	445 344
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 078	-2 700
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81 130	-135 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 995	306 961
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-412 500	-337 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-412 500	-337 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-254 505	-30 539
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 925 571	1 956 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 671 066	1 925 571

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 753 696	2 449 285
Årsavgifter - bortfall	0	-7 773
Hysesintäkter p-plats	122 299	113 250
Bredband	85 500	85 500
Påminnelseavgift	1 320	420
Dröjsmålsränta	153	71
Pantsättningsavgift	5 730	4 200
Överlåtelseavgift	11 224	9 191
Administrativ avgift	931	0
Andrahandsuthyrning	40 866	31 182
Vidarefakturerade kostnader	4 038	0
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	3 025 758	2 685 326

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	16 187
Övriga intäkter	0	-375
Summa	0	15 812

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	83 398	75 240
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	65 242
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 940	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 594
Larm och bevakning	32 078	0
Städning enligt avtal	64 669	61 896
Besiktningar	7 527	0
Hissbesiktning	2 479	3 485
Brandskydd	3 538	4 756
Myndighetstillsyn	0	2 741
Gårdkostnader	5 316	608
Sophantering	7 116	0
Snöröjning/sandning	76 431	59 269
Serviceavtal	25 747	21 291
Fordon	2 500	151
Förbrukningsmaterial	38	729
Summa	313 777	297 002

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 904	1 806
Huskropp utvändigt	7 500	0
Tvättstuga	336	2 509
Vind	0	4 941
Dörrar och lås/porttele	28 672	1 200
VVS	24 936	6 000
Ventilation	1 059	5 881
Elinstallationer	9 972	3 402
Hissar	5 346	0
Fasader	25 437	7 244
Vattenskada	49 406	46 875
Summa	157 568	79 857

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	81 250	18 750
VVS	180 548	0
Fasader	61 250	25 000
Summa	323 048	43 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	81 656	75 535
Uppvärmning	658 958	503 717
Vatten	128 880	78 935
Sophämtning/renhållning	101 895	181 294
Grovsopor	0	5 245
Summa	971 389	844 727

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	69 714	67 358
Kabel-TV	82 943	110 590
Bredband	93 168	124 224
Fastighetsskatt	92 910	90 573
Summa	338 735	392 745

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 795	3 618
Tele- och datakommunikation	169	0
Juridiska åtgärder	16 125	0
Inkassokostnader	11 486	1 031
Revisionsarvoden extern revisor	24 375	30 000
Styrelseomkostnader	6 666	862
Fritids och trivselkostnader	3 753	2 700
Föreningskostnader	13 505	2 508
Förvaltningsarvode enl avtal	57 750	55 400
Överlåtelsekostnad	12 036	12 866
Pantsättningskostnad	9 460	6 304
Administration	14 242	16 715
Konsultkostnader	94 991	11 328
Bostadsrätterna Sverige	0	6 310
Summa	269 353	149 642

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	102 779	78 749
SPP/tjänstepension/FORA	0	200
Arbetsgivaravgifter	32 293	18 595
Summa	135 072	97 544

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	399 646	385 423
Dröjsmålsränta	4	0
Övriga finansiella kostnader	0	436
Summa	399 650	385 859

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 623 109	16 623 109
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 623 109	16 623 109
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 648 433	-7 368 125
Årets avskrivning	-280 308	-280 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 928 741	-7 648 433
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 694 367	8 974 675
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	295 602	295 602
Utgående anskaffningsvärde	295 602	295 602
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-295 602	-295 602
Utgående avskrivning	-295 602	-295 602
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 103	2 143
Transaktionskonto	406 468	857 397
Borgo räntekonto	1 264 598	1 068 174
Summa	1 672 169	1 927 714

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 779	0
Förutbet kabel-TV	27 648	0
Förutbet bredband	31 056	0
Summa	72 483	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-01-22	0,98 %	5 118 750	5 268 750
Nordea	2025-09-23	3,04 %	4 062 500	4 212 500
Nordea	2025-01-29	3,44 %	3 787 500	3 900 000
Summa			12 968 750	13 381 250
Varav kortfristig del			12 968 750	8 262 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 718 750 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 594	0
Uppl kostn el	6 723	0
Uppl kostnad Värme	78 192	0
Uppl kostn räntor	35 169	48 009
Uppl kostnad arvoden	102 780	78 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 294	24 743
Förutbet hyror/avgifter	337 900	297 224
Summa	598 652	448 726

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

15 100 000

2023-12-31

15 100 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omfattande fasadrenovering, omgjutning av balkonger på plan 1.

Underskrifter

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

Uppsala

Jana Goma-Petit
Ordförande

Daniel Thorell
Styrelseledamot

Linda Angelica Andersson
Styrelseledamot

Peter Östergren
Styrelseledamot

Martin Wadia
Styrelseledamot

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

Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 15:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 13:38

DOCUMENT ID:

rJPHLauglx

ENVELOPE ID:

rygLH8a_xlg-rJPHLauglx

DOCUMENT NAME:

Brf Fjalar 2, 717600-1316 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER ÖSTERGREN peter.ostergren@telia.com	Signed Authenticated	07.05.2025 13:43 07.05.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.240.5
2. MARTIN WADIA martinwadia@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 13:44 07.05.2025 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.240.39
3. DANIEL THORELL dthorell@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2025 13:45 07.05.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.105
4. JANA MARINA GOMA-PETIT j_sweedie@yahoo.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:10 07.05.2025 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.216.109
5. LINDA ANGELICA ANDERSSON angelica.landerrsson@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:22 07.05.2025 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 194.236.110.22
6. JOHAN GRAHN johan.grahn@revisorshuset-uppsala.se	Signed Authenticated	07.05.2025 15:28 07.05.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.48.174

* 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.



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 2024.

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 2024-12-31 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, förfälskning, 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och 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:

07.05.2025 15:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 13:38

DOCUMENT ID:

r1WDrIToege

ENVELOPE ID:

BybUH8puegl-r1WDrIToege

DOCUMENT NAME:

Rev b fjalar 2024 för signering läggs in hos sbc.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN GRAHN	 Signed	07.05.2025 15:30	eID	Swedish BankID
johan.grahn@revisorshuset-uppsala.se	Authenticated	07.05.2025 15:29	Low	IP: 135.225.48.174

* 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed