



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Fjalar 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjalar 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-09 hos Bolagsverket.

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
Anna Veronica Gillgren	Ledamot
Gun Britt-Marie Söder	Ledamot

Hannes Gunnar Brorsson	Suppleant
Anna Maria Vall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Einar Avander	
Christian Brandt	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-18. Val av styrelse samt revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

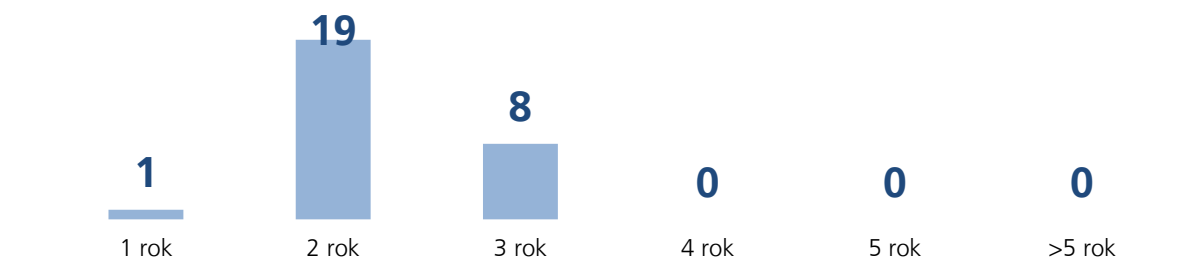
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 491 m², varav 1 891 m² utgör lägenhetsyta och 600 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 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sopskåp	2018	Nybyggnation
Cykelställ m tak	2018	Nybyggnation
Anslutning till fibernät	2017	
Byte av panncentral	2017	Stort renoveringsbehov
Stamspolning	2017	
Ny grind mot Kungsgatan	2017	Byte från trägrind
Målning av staket	2017	
Dränering runt huset	2017	Brott på dagvattenledning, fuktskador
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	Kommentar
Byte av tak	2019	Nödvändig renovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	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

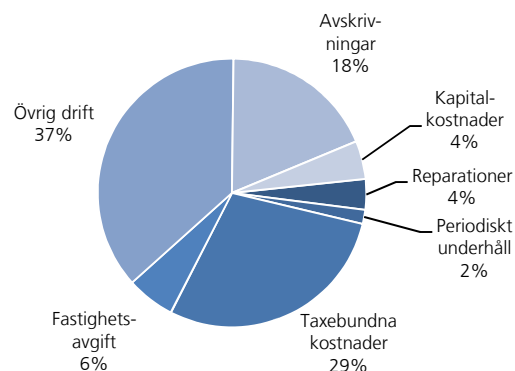
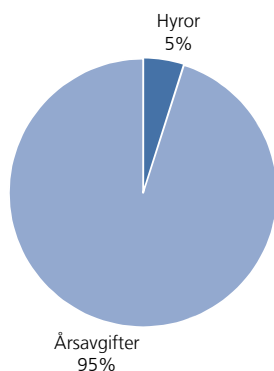
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 530 977	1 488 003
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 559 601	1 519 218
Finansiella intäkter	32	44
Minskning kortfristiga fordringar	60	3 225
Ökning av långfristiga skulder	0	1 885 480
Ökning av kortfristiga skulder	6 835	5 415
	1 566 528	3 413 382
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 248 097	3 285 407
Finansiella kostnader	75 204	85 001
Ökning av materiella anläggningstillgångar	462 500	0
Minskning av långfristiga skulder	134 816	0
	1 920 617	3 370 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 176 888	1 530 977
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-354 089	42 974

*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 1 337 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

Byggnation av sopskåp.

Byggnation av cykelställ.

Återställande av nedkört staket. (UL:s försäkring betalade)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Medlemslokaler: 5 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	627	597	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	179	176	177	466
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 163	2 221	1 403	1 394
Elkostnad/m ² totalyta	28	24	21	14
Värmekostnad/m ² totalyta	119	121	126	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	19	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	34	33	28
Soliditet (%)	0	0	9	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-66	-1 960	-1 214	49
Nettoomsättning (tkr)	1 559	1 521	1 449	1 453

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 891 m² bostäder och 600 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	195 600	195 600	-293 779	293 779
S:a bundet eget kapital	533 847	195 600	-293 779	632 026
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 145 036	-195 600	-1 666 458	-282 978
Årets resultat	-66 149	-66 149	1 960 236	-1 960 236
S:a ansamlad förlust	-2 211 185	-261 749	293 778	-2 243 215
S:a eget kapital	-1 677 338	-66 149	-1	-1 611 189

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-66 149
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 949 435
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 600
summa balanserat resultat	-2 211 184

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	26 615
att i ny räkning överförs	-2 184 569

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 559 420	1 521 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181	-2 186
Summa rörelseintäkter		1 559 601	1 519 218
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-728 774	-2 854 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 805	-324 808
Personalkostnader	Not 6	-76 518	-105 683
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-302 482	-109 090
Summa rörelsekostnader		-1 550 579	-3 394 497
RÖRELSERESULTAT		9 023	-1 875 279
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 204	-85 001
Summa finansiella poster		-75 172	-84 957
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-66 149	-1 960 236
ÅRETS RESULTAT		-66 149	-1 960 236

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2018-12-31

2017-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

2 415 247

2 255 228

Inventarier

Not 9

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

2 415 247

2 255 228

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2 415 247

2 255 228

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

60

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel

Not 10

1 185 015

1 539 104

Summa kortfristiga fordringar

1 185 015

1 539 164

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 185 015

1 539 164

SUMMA TILLGÅNGAR

3 600 261

3 794 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		338 247	338 247
Fond för yttre underhåll	Not 11	195 600	293 779
Summa bundet eget kapital		533 847	632 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 145 036	-282 978
Årets resultat		-66 149	-1 960 236
Summa fritt eget kapital		-2 211 185	-2 243 215
SUMMA EGET KAPITAL		-1 677 338	-1 611 189
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 355 926	4 985 197
Summa långfristiga skulder		4 355 926	4 985 197
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	629 271	134 816
Leverantörsskulder		53 214	48 225
Skatteskulder		1 310	694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	237 878	236 649
Summa kortfristiga skulder		921 673	420 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 600 261	3 794 392

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.

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	2018	2017
Byggnader	74 år	50 år
Fastighetsförbättringar stambyte	30 år	40 år
Trädgårdsanläggning	20 år	20 år
Cykelställ med tak	30 år	-
Sophus	30 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 092 843	1 068 795
Årsavgifter - lokaler	385 350	376 870
Hyror lokaler	33 213	32 766
Hyror parkering	42 900	42 900
Vattenintäkter	1 503	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 600	0
Öresutjämning	12	72
	1 559 420	1 521 404

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	181	-2 186
	181	-2 186

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	1 170	7 764
	Hissbesiktning	2 025	1 925
	Gård	996	516
	Serviceavtal	23 117	14 221
	Förbrukningsmateriel	1 176	60
		28 484	24 486
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 953	6 007
	Lås	5 375	2 474
	VVS	3 116	4 016
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 005
	Ventilation	0	28 039
	Elinstallationer	1 113	0
	Hiss	7 260	3 351
	Tak	11 938	0
	Vattenskada	28 917	0
		60 672	51 892
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 768 941
	Sophantering/återvinning	0	18 803
	Lås	12 051	0
	VVS	14 564	59 654
	Värmeanläggning	0	217 500
	Bredband	0	26 400
	Mark/gård/utemiljö	0	68 750
		26 615	2 160 048
	Taxebundna kostnader		
	El	69 309	59 329
	Värme	295 409	300 898
	Vatten	58 057	46 237
	Sophämtning/renhållning	46 144	35 878
		468 919	442 343
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 112	37 349
	Kabel-TV	7 986	44 428
		49 098	81 777
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 986	94 370
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	728 774	2 854 916

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	612	1 225
	Medlemsinformation	0	128
	Tele- och datakommunikation	186	1 471
	Juridiska åtgärder	51 064	17 500
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	15 000
	Föreningskostnader	23 123	3 943
	Styrelseomkostnader	149	1 035
	Fritids- och trivselkostnader	175	0
	Förvaltningsarvode	237 638	196 408
	Administration	6 289	22 553
	Konsultarvode	102 363	60 564
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	4 980
		442 805	324 808
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	60 000	85 000
	Sociala kostnader	16 518	20 683
		76 518	105 683
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	26 500	26 500
	Förbättringar	246 440	57 003
	Markanläggning	29 542	25 587
		302 482	109 090

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 739 784	9 739 784
	Nyanskaffningar	462 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 202 284	9 739 784
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 484 556	-7 375 465
	Årets avskrivningar enligt plan	-302 482	-109 090
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 787 037	-7 484 556
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 415 247	2 255 228
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	173 000	173 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 324 000	19 324 000
	Taxeringsvärde mark	15 631 000	15 631 000
		34 955 000	34 955 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
	Lokaler	5 755 000	5 755 000
		34 955 000	34 955 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	8 127	8 127
	Klientmedel hos SBC	1 176 888	1 530 977
		1 185 015	1 539 104

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	293 779	598 179
	Reservering enligt stadgar	195 600	195 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-293 779	-500 000
	Vid årets slut	195 600	293 779

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,340 %	897 676	907 676	2022-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	529 771	565 087	2019-03-04
	Handelsbanken	1,350 %	1 860 000	1 940 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,440 %	897 750	907 250	2023-06-01
	Handelsbanken	1,500 %	800 000	800 000	2023-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 985 197	5 120 013	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-629 271	-134 816	
			4 355 926	4 985 197	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 311 117 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	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 136 900	6 136 900

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	18 852
	Ränta	2 570	3 342
	Avgifter och hyror	156 456	154 455
		237 878	236 649

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Avgiftshöjning fr o m 2019-01-01 med 2%
	Byte av Fastighetens tak våren 2019.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 27 / 3 2019



Inger Margareta Smedshammar
Ordförande



Björn Gunnar Carling
Ledamot



Bengt Anders Engvall
Ledamot



Anna Veronica Gillgren
Ledamot



Gun Britt-Marie Söder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2019



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjalar 4 för år 2018.

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 2018 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 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 utifrån 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 information 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Fjalar 4 för år 2018 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 förlöpa 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

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 17 maj 2019

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

PM, erinran

Undertecknad vald revisor i Brf Fjalar 4 vill avge följande PM till revisionsberättelsen.

Min revision har skett i samråd med revisor Mattias Eklöf, KPMG, och avser tiden mellan föreningsstämma 2018-06-07 och extrastämma 2018-09-18.

Jag har begärt ett möte med styrelsen för Fjalar 4 innan revisionen men styrelsen ställde inte upp. Jag har begärt att få se styrelseprotokoll, besiktningsprotokoll och korrespondens. Styrelsen har inte velat visa upp dessa dokument.

Jag har tagit del av föreningens årsstämmoprotokoll från 2018-06-07 .

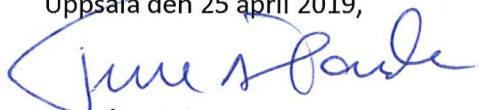
Undertecknad och årsprotokollets justeringsman har påpekat att styrelsen genomförde en felaktig omröstning av ledamöter. Detta ledde till en extrastämma där felet rättades till.

Jag har påpekat att styrelsen inte gjort protokollet tillgängligt för föreningens medlemmar inom stadgeenlig tid. Påpekade även att styrelsen kallat val av revisor i årsstämmoprotokollet för en felskrivning, efter protokollet var godkänt och justerat.

Sammantaget har styrelsen brustit i mötesordningen vid årsstämman, inte följt stadgar, samt inte medverkat till en granskning av sin verksamhet under perioden. Detta föranleder en erinran till styrelsen att följa stadgar och andra regler vad det gäller styrelsearbetet i en Brf.

Ansvarsfrihet för styrelsen, för denna period, kan jag inte föreslå.

Uppsala den 25 april 2019,



Ture Ålander

Intern revisor

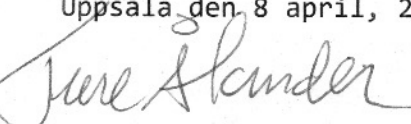
Namn: ~~lös~~

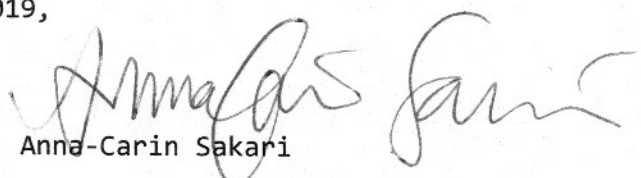
Motion till Brf Fjalar 4, årsstämma 21 maj 2019

Det har varit en god erfarenhet att få ha en extern ordförande på
föreningstämma.

Vi föreslår därför
att detta förhållande permanentas

Uppsala den 8 april, 2019,


Ture Ålander


Anna-Carin Sakari

~~Namnlös~~

Motion till Brf Fjalar 4, årsstämma 21 maj 2019

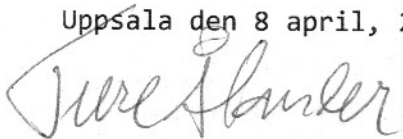
För att leda föreningen Fjalar 4, så behövs styrelsemedlemmar som har kunskap om hur en bostadsrättsförening skall skötas.

Det erbjuds bra kurser , från olika håll, som riktar sig till styrelsemedlemmar i en brf.

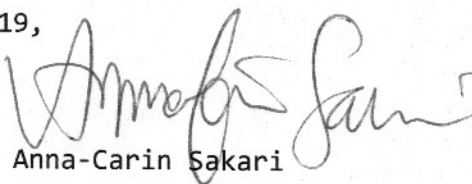
Vi föreslår därför

att medlemmar i styrelsen, gamla som nya, erbjuds att gå en kurs i styrelsearbete i en brf.

Uppsala den 8 april, 2019,



Ture Ålander



Anna-Carin Sakari

Motioner

Styrelsens kommentarer

Motion 1: Detta är en fråga som bör tas upp inför varje årsstämma.

Motion 2: Vi är medvetna om det utbud som erbjuds genom SBC. Styrelsens medlemmar tar själva ställning till deltagande.