



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fajansen 2



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 bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fajansen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2016 och 2025.
- 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 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 2002-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Erik Anders Feldt	Ordförande
Lida Azizmohammadi	Ledamot
Maximilian Alexander Balfors	Ledamot
Per Jakob Blomqvist	Ledamot
Susanne Elisabeth Eklund Hagström	Ledamot
Clara Maria Perols Gudmundson	Ledamot
Märta Birgitta Stafström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
-------------	------------------	------------------------

Valberedning

Martin Gårdö	
Göran Odbratt	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fajansen 2	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

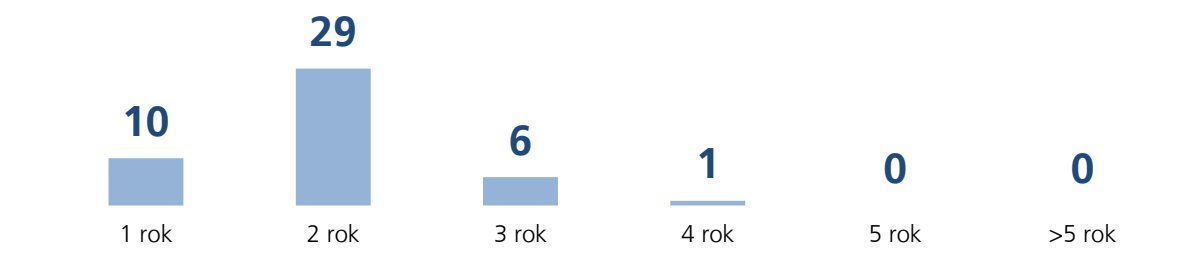
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 851 m², varav 3 297 m² utgör boyta och 554 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	80 m ²	
Glassbutik	26 m ²	
Garage	280 m ²	
Frisersalong	65 m ²	
Restaurang	103 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Fasadrenovering	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

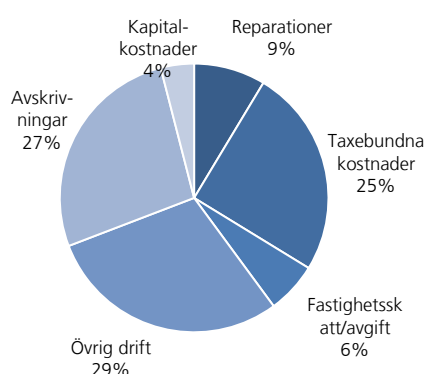
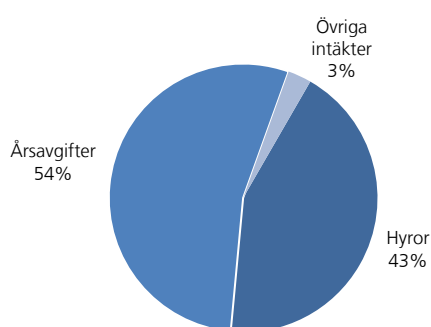
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
TV	Telenor

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 776 648	2 132 883
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 501 679	2 457 224
Finansiella intäkter	480	73
Minskning kortfristiga fordringar	0	195 431
Ökning av kortfristiga skulder	78 055	13 446
	2 580 214	2 666 175
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 728 396	1 622 437
Finansiella kostnader	101 332	165 968
Ökning av kortfristiga fordringar	754 692	0
Minskning av långfristiga skulder	340 000	234 005
	2 924 420	2 022 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 432 441	2 776 648
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-344 207	643 765

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat ett nytt fördelaktigt avtal avseende fjärrvärme som innebär en förskottsbetalning som på sikt ger betydligt lägre kostnader. Därav den ökade redovisade kostnaden i årsredovisningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	413	413	413	413
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 634	1 628	1 605	1 520
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 754	4 857	4 929	5 127
Elkostnad/m ² totalyta	11	8	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	120	109	113	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	13	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	43	72	65
Soliditet (%)	83	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	-11	-158	106
Nettoomsättning (tkr)	2 473	2 403	2 448	2 420

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 297 m² bostäder och 554 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	70 065 558	0	0	70 065 558
Upplåtelseavgifter	8 444 116	0	0	8 444 116
Fond för yttre underhåll	3 170 625	400 740	-104 088	2 873 973
S:a bundet eget kapital	81 680 299	400 740	-104 088	81 383 647
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 659 135	-400 740	93 484	-3 351 879
Årets resultat	468	468	10 604	-10 604
S:a ansamlad förlust	-3 658 668	-400 272	104 088	-3 362 483
S:a eget kapital	78 021 631	468	0	78 021 164

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	468
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 258 395
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 740
summa balanserat resultat	-3 658 667

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 658 667
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 472 903	2 403 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 776	54 154
Summa rörelseintäkter		2 501 679	2 457 224
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 501 810	-1 342 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 855	-167 976
Personalkostnader	Not 6	-89 731	-112 073
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-671 963	-679 496
Summa rörelsekostnader		-2 400 359	-2 301 933
RÖRELSERESULTAT		101 320	155 291
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		480	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 332	-165 968
Summa finansiella poster		-100 852	-165 895
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		468	-10 604
ÅRETS RESULTAT		468	-10 604

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	91 214 441	91 886 404
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 214 441	91 886 404
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 214 441	91 886 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 627	30 435
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 221 990	2 560 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	754 109	0
Summa kortfristiga fordringar		3 004 726	2 591 190
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		217 384	220 434
Summa kassa och bank		217 384	220 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 222 110	2 811 624
SUMMA TILLGÅNGAR		94 436 551	94 698 028

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 509 674	78 509 674
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 170 625	2 873 973
Summa bundet eget kapital		81 680 299	81 383 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 659 135	-3 351 879
Årets resultat		468	-10 604
Summa fritt eget kapital		-3 658 667	-3 362 483
SUMMA EGET KAPITAL		78 021 631	78 021 164
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 455 000
Summa långfristiga skulder		0	2 455 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 558 400	13 443 400
Leverantörsskulder		141 528	75 908
Skatteskulder		9 455	23 503
Övriga skulder		435 540	306 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	269 996	372 185
Summa kortfristiga skulder		16 414 919	14 221 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 436 551	94 698 028

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Trapphus	10 år	10 år
Elanläggning	60 år	60 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	15 år	15 år
Inventarier	fullt avskrivna	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 351 363	1 351 363
Hyror bostäder	47 508	47 508
Hyror lokaler momspliktiga	897 139	893 513
Hyror garage	135 217	115 900
Hyror förråd	-500	6 000
Bredbandsintäkter	34 740	34 740
Hysesrabatt	-7 034	-60 416
Värmeintäkter	14 400	14 400
Öresutjämning	69	62
	2 472 903	2 403 070

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	29 494
Övriga intäkter	28 776	24 660
	28 776	54 154

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 625	43 549
	Fastighetsskötsel beställning	7 436	8 153
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 106	9 157
	Snöröjning/sandning	27 473	12 768
	Städning entreprenad	43 220	48 912
	Städning enligt beställning	2 250	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 710	0
	Hissbesiktning	2 775	2 700
	Myndighetstillsyn	49 374	2 400
	Gemensamma utrymmen	7 213	4 217
	Gård	0	403
	Serviceavtal	14 725	11 636
	Förbrukningsmateriel	0	2 621
	Teleport/hissanläggning	4 470	4 470
	Brandskydd	72 941	0
		327 318	150 986
	Reparationer		
	Lokaler	8 935	0
	Tvättstuga	14 160	4 951
	Entré/trapphus	5 253	0
	Lås	11 743	3 876
	VVS	17 799	8 986
	Värmeanläggning/undercentral	3 575	6 408
	Ventilation	20 587	13 183
	Elinstallationer	12 351	19 263
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 282	0
	Hiss	59 541	16 141
	Fasad	0	39 007
	Balkonger/altaner	0	56 044
	Mark/gård/utemiljö	34 388	0
	Garage/parkering	2 983	6 845
	Skador/klotter/skadegörelse	4 516	20 836
	Vattenskada	0	1 948
		214 114	197 488
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	104 088
		0	104 088
	Taxebundna kostnader		
	El	41 171	32 504
	Värme	460 907	420 036
	Vatten	69 280	64 948
	Sophämtning/renhållning	56 463	44 402
		627 820	561 890
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 006	58 987
	Kabel-TV	49 238	49 015
	Bredband	68 400	68 400
		179 644	176 402
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	152 914	151 534
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 501 810	1 342 388

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 379	1 379
	Juridiska åtgärder	15 528	61 814
	Inkassering avgift/hyra	453	4 041
	Revisionsarvode extern revisor	14 578	14 455
	Föreningskostnader	441	429
	Förvaltningsarvode	71 524	70 357
	Administration	16 476	4 310
	Konsultarvode	11 512	6 095
	Föreningsavgifter	4 965	5 098
		136 855	167 976
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	86 700
	Sociala kostnader	19 731	25 373
		89 731	112 073
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	17 309	17 309
	Förbättringar	310 096	310 096
	Uppskrivning byggnad	344 558	344 558
	Inventarier	0	7 533
		671 963	679 496

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 417 435	16 417 435
	Utgående anskaffningsvärde	16 417 435	16 417 435
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	82 530 724	82 530 724
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-344 558	-344 558
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-3 794 789	-3 450 232
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	78 391 377	78 735 935
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 266 966	-2 939 560
	Årets avskrivningar enligt plan	-327 405	-327 405
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 594 371	-3 266 966
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 214 441	91 886 404
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 078 367	43 078 367
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 907 000	39 907 000
	Taxeringsvärde mark	93 673 000	93 673 000
		133 580 000	133 580 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	125 000 000	125 000 000
	Lokaler	8 580 000	8 580 000
		133 580 000	133 580 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 667	37 667
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 667	37 667
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 667	-30 134
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 533
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 667	-37 667
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	6 932	4 541
	Klientmedel hos SBC	1 164 676	2 556 214
	Räntekonto hos SBC	1 050 382	0
		2 221 990	2 560 755

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31		
	Stockholm Exergi	754 109	0		
		754 109	0		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31		
	Vid årets början	2 873 973	2 495 733		
	Reservering enligt stadgar	400 740	400 740		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-104 088	-22 500		
	Vid årets slut	3 170 625	2 873 973		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,490 %	5 048 400	5 168 400	2022-03-30
	Handelsbanken	0,490 %	8 055 000	8 195 000	2022-03-29
	Handelsbanken	1,420 %	2 455 000	2 535 000	2022-04-06
	Summa skulder till kreditinstitut		15 558 400	15 898 400	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 558 400	-13 443 400	
			0	2 455 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 858 400 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	80 000	70 000
	Sociala avgifter	25 000	22 000
	Ränta	6 266	6 343
	Avgifter och hyror	158 730	273 842
		269 996	372 185

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 2 / maj 2022



Erik Anders Feldt
Ordförande



Lida Azizmohammadi
Ledamot



Maximilian Alexander Balfors
Ledamot



Per Jakob Blomqvist
Ledamot



Susanne Elisabeth Eklund Hagström
Ledamot



Clara Maria Perols Gudmundson
Ledamot



Märta Birgitta Stafström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2022



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fajansen 2, org.nr 769607-9636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fajansen 2 för år 2021.

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 31 december 2021 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 har 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 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 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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fajansen 2 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-05-16

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Årsavgifter	1 351 000	1 351 363	1 351 000
Hyror bostäder	47 000	47 508	47 000
Hyror lokaler momspliktiga	897 000	897 139	893 000
Hyror garage	136 000	135 217	114 000
Hyror förråd	0	-500	6 000
Bredbandsintäkter	34 000	34 740	34 000
Hyesrabatt	0	-7 034	0
Värmeintäkter	14 000	14 400	14 000
Öresutjämning	0	69	0
Övriga intäkter	0	28 776	0
	2 479 000	2 501 679	2 459 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-46 000	-47 625	-45 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-7 436	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-18 106	-1 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-27 473	-21 000
Städning entreprenad	-51 000	-43 220	-47 000
Städning enligt beställning	-2 000	-2 250	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-29 710	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 775	-3 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-49 374	-5 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-7 213	-7 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-13 000	-14 725	-16 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	0	-3 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	-4 470	-5 000
Brandskydd	0	-72 941	0
	-169 000	-327 318	-166 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-207 000	0	-191 000
Lokaler	0	-8 935	0
Tvättstuga	0	-14 160	0
Entré/trapphus	0	-5 253	0
Lås	0	-11 743	0
VVS	0	-17 799	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 575	0
Ventilation	0	-20 587	0
Elinstallationer	0	-12 351	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-18 282	0
Hiss	0	-59 541	0
Mark/gård/utemiljö	0	-34 388	0
Garage/parkering	0	-2 983	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 516	0
	-207 000	-214 114	-191 000

Taxebundna kostnader

El	-34 000	-41 171	-49 000
Värme	-438 000	-1 215 016	-453 000
Vatten	-65 000	-69 280	-52 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-56 463	-33 000
	-584 000	-1 381 929	-587 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 000	-62 006	-60 000
Kabel-TV	-51 000	-49 238	-51 000
Bredband	-72 000	-68 400	-72 000
	-185 000	-179 644	-183 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-150 000	-152 914	-150 000
	-150 000	-152 914	-150 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 379	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-15 528	0
Inkassering avgift/hyra	0	-453	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 578	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-441	-11 000
Förvaltningsarvode	-74 000	-71 524	-73 000
Administration	-5 000	-16 476	-9 000
Konsultarvode	0	-11 512	0
Föreningsavgifter	-6 000	-4 965	-6 000
	-104 000	-136 855	-116 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-70 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-19 731	-22 000
	-92 000	-89 731	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-18 000	-17 309	-18 000
Förbättringar	-311 000	-310 096	-311 000
Uppskrivning byggnad	-345 000	-344 558	-345 000
Inventarier	0	0	-8 000
	-674 000	-671 963	-682 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 165 000	-3 154 468	-2 167 000
RÖRELSERESULTAT	314 000	-652 789	292 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	382	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	98	0
Låneräntor	-111 000	-101 328	-110 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-3	0
	-111 000	-100 852	-110 000
RESULTAT	203 000	-753 642	182 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se