

Årsredovisning för

Brf Fajansparken

769608-2747

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Noter	13
Övriga noter	14-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Fajansparken (769608-2747) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrätt eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fajansfabriken 1 i Stockholm. Fastigheten består av ett flerbostadshus (lamellhuset) i 5/6 våningar omfattande adresserna Gjörwellsgatan 37-51 med 38 lägenheter, en radhuslänga i vinkel omfattande adresserna Wivalliusgatan 4-36 med 18 lägenheter (vissa i två plan), samt fem affärslokaler med adress Gjörwellsgatan. I fastigheten finns även garage, cykelrum, tvättstuga, övernattningsrum, hobbyrum samt en gemensamhetslokal.

Fastigheten Fajansfabriken 1 byggdes år 2003. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56	Lägenheter, bostadsrätt	5 552
5	Lokaler, hyresrätt	314
42	Antal garage-platser	1320

I föreningens garage finns parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar för 42 personbilar, varav sju med laddstolpar, och för 6 motorcyklar. I föreningens fastighet finns ytterligare två våningsplan med garage som ägs av föreningen, men där grannfastigheten Brf Wivallius disponerar varaktigt garaget enligt servitutsavtal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

1

3

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-04-26. På stämman deltog 33 medlemmar varav 22 röstberättigade och 1 via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Kent Oderud	Ordförande
Johan Flodström	Vice ordf, ledamot
Peringvar Östblom	Vice värd, ledamot
Caj Luoma	Ledamot
Sofia Pettersson	Suppleant
Rolf Whitlock	Suppleant
Magnus Pettersson	Suppleant, tf sekreterare
Lotta Holmqvist	Ledamot t.o.m. dec 2022

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller två ordinarie ledamöter i förening.

Övriga funktionärer i föreningen

Övernattningsrum:	Margareta Whitlock
Föreningslokal:	Celia Maimon
Trädgårdsgrupp/sammankallande:	Mark Booth

Föreningen ingår i "Grannsamverkan" för att öka skyddet mot inbrott och skadegörelse.

Portombud/Kontaktpersoner "Grannsamverkan"

Gjörwellsgatan 39:	Anna Taube
Gjörwellsgatan 45:	Birgitta Colmenius
Gjörwellsgatan 49:	Rolf Maimon
Radhusen:	Tomas Lagerqvist
Wivalliusgatan 26-36;	Johan Lind

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson och Camilla Lindstaf (suppleant), Toresson Revision.

Valberedningen har utgjorts av Greger Berg, Eva Sohlman-Knave och Rutger Öijerholm.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-	Byte av motor till garagedörr. Uppdatering av skyddsrum. Byte av fläktaggregat för lokalhyresgäster. Uppgradering av maskiner i tvättstugan. Åtgärder för källsortering av hushållssopor. Stamspolning av fastighetens samtliga stammar och avlopp.

d

Q

2021-	Utbyte ventilationsaggregat för affärslokal. Installation av automatiserade dörröppnare i entréer mot Gjörowellsgatan. Förbättrade porttelefoner med möjlighet att öppna portarna via telefon. Renovering och ny inredning till övernattningsrum samt renovering av gemensamhetslokal.
2020-	Solceller monterades på lamellhusets tak. Reparation av ventilationsaggregat till en av affärslokalerna.
2019-	Byte till LED-lampor av gemensam belysning i hela fastigheten. Ett gemensamt avtal för bredband och TV tecknades med COMHEM (numera Tele2) för alla medlemmar. Sju laddstationer för elbilar monterades.
2018-	Målningsarbeten (tvättstugan, garageport och andra dörrar). Fuktkontroll i samtliga lägenheter och lokaler.
2017-	Uppfräschning av dörr- och träpartier samt ytterdörrar i radhusen
2016-	Förbättringar och målning av golv och väggar i grovsoprum.
2015-	Genomgång av avloppsanslutningar i samtliga lägenheter.
2013-	Installation av garagelarm.
2012-2015	Garantiåtgärd - omfattande fasadrenovering.
2010-	Installation av värmepumpar.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2020-2023	Föreningen arbetar efter en underhållsplan som fastställdes 2020 och som för 2023 bl.a. innehåller byte av torktumlare i tvättstugan, förbättringar i fjärrvärmesystemet och byte av stamventiler.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2022-02-01 med 5 procent.

Under 2023 genomförs en höjning med 4 procent per den 1.1.2023.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet borätter 56 st. Under året har 3 medlemmar tillkommit samt 3 avflyttat. Vid årets slut var antalet borätter 56 st. Antalet borätter är konstant sedan föreningen bildades.

Under året har 9 informationsbrev sänts ut till medlemmarna förutom ett antal informationsmail i aktuella frågor.

Alla nyinflyttade medlemmar informeras om föreningen och dess verksamhet samt stadgar och regler vid ett välkomstmöte med delar av styrelsen.

d

Q

Avtal

Föreningens väsentliga avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och hyres- och avgiftsadministration	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bredband / TV - gruppavtal	Tele 2
Snöbekämpning	Habitek Utemiljö
Värmepumpar etc.	WIAB
Tillsyn och service av hissar	KONE
Trädgårdsskötsel	Sthlm Trädgårdstjänst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Föreningen är medlem i organisationen Fastighetsägarna Stockholm och föreningen nyttjar Fastighetsägarna Service i Stockholm för ekonomisk förvaltning, hyres- och avgiftsadministration samt teknisk förvaltning och lokalvård av gemensamma ytor. Under året har regelbunden dialog genomförts med ansvariga chefer för lokalvård, fastighetsskötsel och ekonomiförvaltning med syfte att återkoppla servicens kvalitet. Tydliga krav på förbättringar av utfört arbete har framförts.

Fastighetsägarna Service administrerar och sänder ut betalningsaviser till medlemmarna och hyresaviser genom KIVRA för dem som är anslutna till denna tjänst. De aviseringar som skickades ut i december 2022 för det första kvartalet 2023 gjordes misstagsvis utan den beslutade höjningen varvid extra tilläggsaviseringar blev nödvändiga från Fastighetsägarna. Se not 13.

Genomfört underhåll

Under året har arbetet med vattenskada som uppstod 2021 i två lägenheter slutförts. Underhållsplanen har genomförts genom ersättningsinstallation av en ny tvättmaskin och nytt torkskåp i tvättstuga, övernattningsrummet har renoverats och fått ny inredning och automatiska dörröppnare/dörrstängare har igångsatts i entrédörrarna mot Gjörwellsgatan.

En större renovering och också byte av ventilationsaggregat har genomförts. Ventilationsaggregaten reparerades under året genom renovering och en viss omplacering har skett av fastighetens ventilationsfläktar för de kommersiella lokalerna. Vissa delar kunde ej ersättas varför reparationen även krävde viss ombyggnation inför montering av ett nytt fläktaggregat. Efter sommaren installerades, efter en viss leveranstid, ett nytt fläktaggregat med större kapacitet som utbyte.

Stampsplning och kontroll och, vid behov, fastsättning av samtliga vattenlås har genomförts i fastigheten som del av underhållsplanen.

Genomförda kontroller

Brandskyddsinspektion med kontroll av rökluckor genomfördes tidigt under 2022, samt ytterligare brandskyddskontroll av Anticimex med en årlig kontroll av samtliga brandsläckare, utrymningsvägar samt utrymningsskyltar i slutet av året.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i våra kommersiella lokaler.

Föreningens skyddsrum har fått ökad uppmärksamhet och flertalet välbesökta visningar av detta har genomförts för våra medlemmar. Nya tillgänglighetsskyltar är uppsatta och checklistor finns anslagna för iordningställandet av skyddsrummet vid ett eventuellt beredskapsläge.

Föreningens hissar omfattas av serviceavtal och inspekteras regelbundet. Ingen av de tre hissarna har under året blivit stående utan funktion under året.

Kommersiella hyresgäster

Vår hyresgäst Restaurang Mangiare öppnade efter en mindre renovering med ny ägare i februari 2022. Ytterligare ett ägarbyte skedde sedan i augusti/september och anpassning till ett nytt restaurangkoncept påbörjades. Denna lokal öppnade igen i december under namnet Pizza9 - sallad, pasta, m.m.

I de övriga fyra affärslokalerna har inga ägarförändringar eller renoveringar skett under året. I december hade vår hyresgäst Lazy Barbers en mycket iögonfallande juls skyltning i sina skyltfönster, som rönnte mycket uppskattande uppmärksamhet av förbipasserande och kunder.

Garage och övriga lokaler

Tvättstugan har använts flitigt och har uppgraderats med delvis ny, energibesparande utrustning. Viss inskränkning av tvätttider gjordes i enlighet med Energimyndighetens uppmaning om undvikande av bruk under höglasterperioder under november och december, vilket också fortsatt in i första kvartalet 2023.

Det nyrenoverade övernattningsrummet har utnyttjats frekvent. Föreningslokalen används flitigt vid t.ex. styrelsens möten, informationsmöten, privata fester och sammankomster. Intäkterna för övernattningsrum och föreningslokal redovisas separat i resultaträkningens not 2.

Garagegolvet har vårstädats med maskin, Samtliga 42 P-platser för personbilar och 6 för mc är uthyrda och det finns en mindre kö. Sju av p-platserna för personbilar är utrustade med laddstolpar. Föreningen premierar de medlemmar som kör dubbfritt med en rabatterad garagehyra.

Vårt cykelrum och -bur är välfyllda, liksom de cykelställ som finns i anslutning till gården. Ordningen har förbättrats men är ändå en fråga som fortsätter att bevakas.

Energibesparande åtgärder

Förutom de tidigare energibesparande åtgärderna i fastigheten (luftvärmepumpar, LED-belysning, solceller) har stor vikt lagts på detta område under året. Vid nyanskaffningen till tvättstugan har mest energieffektiva maskiner valts och optimering av fläktar genomförts. Därutöver följde vi Energimyndighetens uppmaning under hösten att minska el-uttaget vid högbelastningstider under vintern genom att temporärt stänga av vår gemensamma bastu samt justera tvätttiderna i tvättstugan till tider av lågbelastning i strömnätet.

Våra solceller drabbades av en funktionsstörning under maj/juni med fel i en växelriktare som orsakade en halvering av produktionen av el denna period. Garantin gav oss kostnadsfri reparation samt viss ekonomisk ersättning för den förlorade produktionen.

d

3

Sophantering

Föreningen är skyldig att ombesörja hämtning av hushållssopor. Nu råder också från den 1 jan 2023 en skyldighet för föreningen att ordna för sortering av hushållssopor, vilket inleddes redan i oktober 2022. Speciella sopkärl för detta ändamål är införskaffade och speciella insamlingskärl och insamlingspåsar är utdelade till varje hushåll i föreningen.

Föreningen tillhandahåller dessutom kärl för bostadsnära insamling av grovsopor, separata fraktioner såsom glas, papper, kartong- och plåtförpackningar.

Gemensamma aktiviteter

Traditionsenligt har gemensam vår- och höststädning (april respektive oktober) genomförts med deltagande av ett stort antal medlemmar. Föreningens trädgårdsgrupp organiserade dessa aktiviteter som avslutades med fika och mingel. Vid vårstädningen delades dessutom filter för lägenheternas radiatorer ut till föreningens alla medlemmar. Vidare gavs information om hur ett strömavbrott i fastigheten skall hanteras av medlemmarna och en informationsbroschyr delades ut. Dessutom kunde nyinflyttade medlemmar i föreningen presenteras vid dessa tillfällen.

Lika traditionsenligt anordnades också det uppskattade jul-firandet vid julgranen på vår innergård med musik, sång och dansrytmer av våra egna talanger i föreningen.

Hemsida

Föreningens hemsida (www.fajansparken.se) är i bruk sedan flera år. Information om föreningen finns dels i en allmänt tillgänglig del som beskriver föreningen övergripande, dels i en del som kräver medlemmens inloggning. I den medlemsinterna delen finns stadgar, trivselregler, informationsbrev, medlemsförteckning, bokningsmöjligheter av tvättstuga, gästrum och gemensamhetslokal samt anvisningar för felanmälan m.m.

Övrig fastighetsskötsel

Samma entreprenörer som tidigare år, Habitek Utemiljö AB och Takjour Entreprenad AB, har haft beredskap för snöröjning av gård och gångar samt skottning av tak. För bevakning av snösituationen och nödvändig åtgärd under tiden fr o m 15 november t o m 31 mars svarar entreprenörerna för enligt särskilda avtal.

Hissarnas funktion har förbättrats och ingen av föreningens hissar har under året blivit stående.

Trädgårdsskötseln har planerats och utförts av frivilliga krafter i trädgårdsgruppen. Klippning av gräsmattor och viss trädgårdsskötsel, t ex blåsning av grusvikar intill huset och rensning av ogräs, har utförts av Stockholm Trädgårdstjänst AB.

Fågelskrämmor på lamellhusets tak den varma årstiden minskar nedsmutsningen på taket och dess solpaneler samt närliggande fönster.

Övrigt underhåll har utförts enligt föreningens underhållsplan.

Peringvar Östblom har under året skött de löpande kontakterna med entreprenörer, olika leverantörer, mäklare, borättsinnehavare, nyinflyttade, hyresgäster och myndigheter. Styrelsen har tidigare beslutat att Östblom, som föreningens vice värd, ska notera den tid som detta arbete kräver och ersättas för detta utöver styrelseuppdraget.

d

Q

Rolf Whitlock har under året skött det löpande arbetet med garagets administration och skötsel samt bygg- och värme-/ventilationsfrågor och ersatts för denna tid utöver styrelseuppdraget.

Planerad verksamhet under det kommande året

Styrelsen kommer som tidigare år att fortsätta sitt arbete med att följa upp kostnader för att hålla föreningens utgifter på låg nivå. Föreningens tidigare investeringar för att minimera energiåtgången med värmepumpar, utbyte till LED-belysning och installation av solceller, ska förhoppningsvis kunna begränsa förbrukningen i ett läge där energipriserna sannolikt kommer att fortsätta ligga på höga nivåer. En kontinuerlig screening av 'energi-slukare' görs inom fastigheten för att om möjligt reducera energiåtgången.

Ett mindre, gemensamt hobbyrum har inretts i ett av källarplanen och har utrustats under hösten. Invigning har skett efter räkenskapsåret och är nu tillgängligt för medlemmarna. Hobbyrummet är synnerligen välutrustat genom att begagnade och återbrukade bänkar och verktyg inhandlats för detta ändamål.

Vår underhållsplan stipulerar ett antal åtgärder för det kommande året - bl.a. ersättning av torktumlar i tvättstugan, uppdatering av vår fjärrvärmecentral och eventuellt byte av stamventiler.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet är tillfredsställande, vilket framgår av den följande redovisningen.

Enligt ett tidigare beslut från Bokföringsnämnden ska årliga avskrivningar ske med minst en procent av byggnadens bokförda värde. För vår förening innebär det att årliga avskrivningar på fastighetens ska ske med ca 1,7 mkr.

Efter dessa avskrivningar är föreningens enskilt största löpande kostnader de taxebundna kostnaderna för uppvärmning, elektricitet, vatten/avlopp, sophantering etc. Dessa har ökat kraftigt gentemot våra budgeterade värden och mot 2021 och är en starkt bidragande orsak till det negativa resultatet.

Tredje största kostnadspost är de övriga driftskostnaderna som bl.a. inkluderar gruppavtalet för TV/Bredband, försäkringar, kostnader för ekonomi-administration och andra kostnader för konsultuppdrag m.m. Dessa uppvisar också en ökning som överskred vår budget och föregående år.

I samband med budgeteringen för 2023 togs beslut om höjning av lägenhets- och garageplatsavgifter fr.o.m. den 1.1.2023. Grunden till den 4-procentiga ökningen är främst de kraftigt ökade taxebundna energi- och värmepriser och allmänna prisökningar, men också ett större framtida underhållsbehov, då fastigheten nu passerar 20-års åldern. Hyrorna för de kommersiella hyreslokalerna höjdes vid årsskiftet enligt hyresavtalens indexklausuler.

Föreningens lånestruktur visas i not 10 i den följande ekonomiska redovisningen. Större delen av föreningens lån ligger låsta med fasta räntor till augusti 2024 respektive augusti 2026. Ett mindre lån har rörlig ränta och har amorterats av ned till 5,5 milj kronor under året.

Lånesumman uppgår vid årsslutet till 42,5 mkr och framtida amorteringar följer vår amorterings-policy, som stipulerar en årlig amortering med minst 50% av det årliga avskrivningsbeloppet i föreningen - förutsatt att föreningens likviditet tillåter detta. De ursprungliga lånen vid föreningens bildande var 60 mkr.

d

Ca

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningens deklarationer och taxeringsunderlag sammanställs av vår ekonomiske administration hos Fastighetsägarna Service AB enligt avtal. Fastighetsägarna avlämnade ett felaktigt underlag till fastighetstaxering för 2022 till Skattemyndigheten som resulterade i kraftigt förhöjda tillägg för fastighetsskatten hos våra kommersiella hyresgäster. Felaktigheterna uppdagades av våra hyresgäster sent under hösten 2022 då de nya skattebeloppen debiterats retroaktivt för årets början. En långvarig felsökning vidtog därefter på föreningens initiativ under hösten.

Efter räkenskapsårets slut överklagades taxeringsbeslutet i januari 2023 till Skatteverket och rättelse meddelades under februari. Härfter korrigeras nu hyresavierna retroaktivt för våra kommersiella hyresgäster. Föreningen har från Fastighetsägarna begärt kompensation för felaktigheten i hanteringen av fastighetstaxeringen 2022.

0

Q

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 484	5 095	4979	4 979	4 926
Resultat efter fin. poster (tkr)	-152	-200	-63	-92	235
Soliditet (%)	81	80	79	79	78

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	62 156 000	118 004 000	1 426 725	1 169 117	-199 690	182 556 151
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Avsättning till fond för yttre underhåll			138 800	-138 800		
Balanseras i ny räkning				-199 691	199 690	
Årets resultat					-152 474	-152 473
	62 156 000	118 004 000	1 565 525	830 626	-152 474	182 403 678

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	830 626
Årets resultat	-152 473
Totalt	678 153
Avsättning till yttre fond	138 800
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	539 352
Summa	678 152

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

d

BR

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 484 447	5 095 363
Övriga rörelseintäkter	3	66 504	92 447
Summa rörelseintäkter		5 550 951	5 187 810
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 249 366	-2 947 995
Övriga externa kostnader	5	-290 795	-276 465
Personalkostnader och arvoden	6	-90 293	-87 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 748 496	-1 728 181
Summa rörelsekostnader		-5 378 950	-5 039 753
Rörelseresultat		172 001	148 057
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 294	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 769	-347 831
Summa finansiella poster		-324 475	-347 747
Resultat efter finansiella poster		-152 474	-199 690
Resultat före skatt		-152 474	-199 690
Årets resultat		-152 474	-199 690

0

9

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	223 773 335	225 446 963
Inventarier, maskiner och installationer	8	565 141	640 009
Summa materiella anläggningstillgångar		224 338 476	226 086 972
Summa anläggningstillgångar		224 338 476	226 086 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 579	35 340
Övriga fordringar		18 868	31 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 818	120 699
Summa kortfristiga fordringar		299 265	187 675
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 827 916	2 053 465
Summa kassa och bank		1 827 916	2 053 465
Summa omsättningstillgångar		2 127 181	2 241 140
SUMMA TILLGÅNGAR		226 465 657	228 328 112

d

GA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		180 160 000	180 160 000
Fond för yttre underhåll		1 565 525	1 426 725
Summa bundet eget kapital		181 725 525	181 586 725
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		830 626	1 169 117
Årets resultat		-152 474	-199 690
Summa fritt eget kapital		678 152	969 427
Summa eget kapital		182 403 677	182 556 152
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	36 999 992	36 999 992
Summa långfristiga skulder		36 999 992	36 999 992
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	5 500 000	7 500 000
Leverantörsskulder		303 760	322 328
Skatteskulder		54 573	16 068
Övriga skulder		332 841	317 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		870 814	615 651
Summa kortfristiga skulder		7 061 988	8 771 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 465 657	228 328 112

0

9

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Installationer	5-20% ✓	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

✓

✓

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 863 217	3 690 578
Hyror	1 577 671	1 366 458
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 396	7 363
Övriga hyresintäkter	34 163	30 964
	5 484 447	5 095 363

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	9 672	36 573
Brf Wivallius m.m.	56 832	55 874
Summa	66 504	92 447

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	98 653	98 487
Städning	132 240	146 422
Tillsyn, besiktning, kontroller	71 697	112 838
Trädgårdsskötsel	102 009	113 868
Snöröjning	58 577	50 409
Reparationer	402 259	322 452
El	508 192	394 568
Uppvärmning	525 095	529 544
Vatten	134 497	128 153
Sophämtning	122 066	104 217
Försäkringspremie	96 188	100 409
Fastighetsavgift bostäder	85 064	81 704
Fastighetsskatt lokaler	134 190	83 300
Övriga fastighetskostnader	51 725	46 637
Kabel-tv/Bredband	166 298	150 544
Förvaltningsarvode ekonomi	117 489	114 689
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	18 044
Panter och överlåtelser	8 454	5 946
Teknisk förvaltning utöver avtal	8 056	1 140
Övriga externa tjänster	13 674	9 792
	2 836 423	2 613 163
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	27 713
Tvättstuga	71 062	-
Installationer	29 394	-
Värme	-	219 722
Ventilation	132 510	87 397
Stamspolning	111 625	-
Fasader	31 171	-
Övrigt	37 181	-
	412 943	334 832
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 249 366	2 947 995

d

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	8 278	25 310
Konsultarvode	259 731	233 537
Revisionarvode	22 786	17 618
Summa	290 795	276 465

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	15 293	12 112
	90 293	87 112

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	169 053 825	169 053 825
-Mark	70 738 835	70 738 835
	239 792 660	239 792 660
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 345 697	-12 672 069
-Årets avskrivning enligt plan	-1 673 628	-1 673 628
	-16 019 325	-14 345 697
Redovisat värde vid årets slut	223 773 335	225 446 963
Taxeringsvärde		
Byggnader	134 800 000	108 937 000
Mark	169 619 000	120 393 000
	304 419 000	229 330 000
Bostäder	291 000 000	221 000 000
Lokaler	13 419 000	8 330 000
	304 419 000	229 330 000

d

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	726 022	125 281
-Nyanskaffningar	-	600 741
	<u>726 022</u>	<u>726 022</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-86 013	-31 460
-Årets avskrivning enligt plan	-74 868	-54 553
	<u>-160 881</u>	<u>-86 013</u>
Redovisat värde vid årets slut	565 141	640 009

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	38 060	753 319
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 789 856</u>	<u>1 300 146</u>
Summa	1 827 916	2 053 465

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Slutbetalning/ Villkorsändring	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Nordea	2024-08-21	0,68%	19 999 996		19 999 996
Nordea	2026-08-11	0,75%	16 999 996		16 999 996
Nordea	2023-04-19	2,10%	<u>5 500 000</u>	<u>-2 000 000</u>	<u>7 500 000</u>
			42 499 992	-2 000 000	44 499 992

Klassificering skulder till kredit institut

Kortfristig del av långfristig skuld	5 500 000
Långfristig skuld	<u>36 999 992</u>
	42 499 992

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balans dagen.
Detta lån kvalificeras som kortfristig del av långfristiga skulder.

d

Q

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
Summa ställda säkerheter	60 000 000	60 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter Skatteverkets omprövning så är den felaktiga fastighetsskatten 2022 för föreningens kommersiella hyresgäster nu i mars 2023 i processen att korrigeras för debiterade fastighetsavgifter för helåret 2022 och första kvartalet 2023. Ekonomisk påverkan för föreningen kommer att framgå i bokslutet för 2023. Se vidare under "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret" i texten i förvaltningsberättelsen.

De i november beslutade avgiftshöjningar för föreningens borätter och p-platser från 1.1.2023 genomfördes misstagsvis inte av den ekonomiska administrationen hos Fastighetsägarna. Tilläggs-avier gick därför ut till medlemmarna i januari och februari 2023. Detta ger ingen påverkan i kommande bokslut.

d

CR

Underskrifter

Stockholm 2023- 04-13



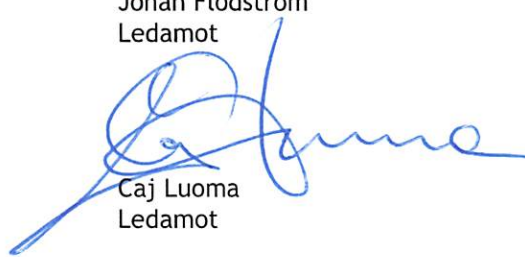
Kent Oderud
Ordförande



Per Ingvar Östblom
Ledamot

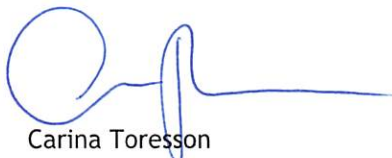


Johan Flodström
Ledamot



Caj Luoma
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 05-16



Carina Toresson
Extern revisör, Toresson revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Fajansparken, org.nr 769608-2747.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fajansparken för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Fajansparken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm 16/5 2023



Carina Toresson