



Årsredovisning 2023

Brf Fajansparken



Årsredovisning för
Brf Fajansparken
769608-2747

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13-14
Kassaflödesanalys	15
Noter	16-17
Övriga noter	18-22
Underskrifter	23

Styrelsen för Brf Fajansparken (769608-2747) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 Stockholms kommun, omfattande adresserna Gjörwellsg 37-51/Wivalliusg 4- / Gjörwellsgatan 37-51 / Wivalliusgatan 2-10 / Wivalliusgatan 4-36 / Wivalliusgatan 4-38. Fajansfabriken 1 byggdes år 2002. Marken innehåses med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56	Lägenheter, bostadsrätt	5 552
5	Lokaler, hyresrätt	314
42	Antal garage	1 320

I föreningens garage finns parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar för 42 personbilar, varav sju med laddstationer, och för 4 motorcyklar. I föreningens fastighet finns ytterligare två våningsplan med garage som ägs av föreningen, men där grannfastigheten Brf Wivallius disponerar garaget enligt servitutsavtal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. En separat försäkring mot ohyra finns hos Anticimex, likväl som praktiskt brandskydd ingår i det avtalet.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-23. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Kent Oderud	Ordförande
Johan Flodström	Ledamot, vice ordförande
Sofia Pettersson	Ledamot
Caj Luoma	Ledamot
Magnus Pettersson	Ledamot, sekreterare
Per Ingvar Östblom	Suppleant
Johan Lind	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

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

Övriga funktionärer i föreningen

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

Portombud/Kontaktpersoner "Grannsamverkan"

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

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

Valberedningen har utgjorts av Greger Berg, Eva Sohlman-Knave och Rolf Whitlock.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-	Filterbyte i samtliga fläktar för lokalhyresgäster Reparation av hiss. Uppgradering av fläktsystem för lokalhyresgäster. Ny torktumlare i tvättstugan. Ny ändamålsenlig inredning i föreningslokalen.
2022-	Byte av motor till garagedörr. Uppdatering av instruktion för skyddsrum. Fläktbyte för lokalhyresgäster. Åtgärder för källsortering av hushållssopor genomfördes. Stampsplning av fastighetens samtliga stammar och avlopp.
2021-	Utbyte ventilationsfläkt för affärslokal. Installation av automatiserade dörröppnare i entréer mot Gjörwellskatan. Förbättrade porttelefoner med möjlighet att öppna portarna med mobiltelefon. Renovering och ny inredning till övernattningsrum samt renovering av gemensamhetslokal.
2020-	Solceller monterades på lamellhusets tak. Reparation av ventilationsaggregat till en av affärslokalerna genomfördes.
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 - fasadrenovering.
2010-	Installation av värmepumpar.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2030	Föreningen arbetar efter en underhållsplan som uppdaterades 2023 och som för 2024 innehåller bl.a. tvätt av putsfasad, OVK-besiktning, FTX-system lokaler.

Årsavgifter

Avgiften för bostadsrätter höjdes fr.o.m. den 2023-01-01 med 4 procent. För 2024 har föreningen beslutat om en höjning av avgiften för bostäder och garageplatser med 5 procent. Höjningen sker med anledning av väsentligen ökade taxekostnader, kraftigt ökad inflation och höjd ränta.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet bostadsrätter 56 st. Under året har 2 medlemmar tillkommit samt 2 avflyttat. Vid årets slut var antalet bostadsrätter 56 st, vilket är oförändrat sedan föreningen bildades. Ett fall av andrahandsuthyrning beviljades under året.

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

Avtal

Föreningens väsentliga avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, 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 AB, Takjour Entreprenad AB
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.

Föreningen har från Fastighetsägarna erhållit kompensation för felaktigheten i hanteringen av fastighetstaxeringen 2022 och de konsekvenser det innebar. Se not 3.

Under året har föreningen erhållit statligt elprisstöd som del-kompensation för den prisutveckling som skedde under 2022 och 2023 gällande elpriser. Se not 3.

Ett nytt avtal för snöröjning av taket slöts under året. Det nya avtalet är en beredskapsgaranti där betalning sker när det finns behov av snöröjning

Ett nytt serviceavtal för hissarna slöts under året. Det nya avtalet är något mer omfattande än det tidigare och priset något lägre.

Genomfört underhåll

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året. Bl.a. har en ny torktumlare installerats i tvättstugan och en uppdatering och reparation av hissen i uppgången på Gjörwellsgatan 45 gjorts. Föreningslokalen har fått ny inredning.

Fastighetens stammar har kontrollerats och spolats under året.

Nödutgångsarmatur i skyddsrummet och grovsoprummet har installerats.

Genomförda kontroller

Brandskyddsinspektion med kontroll av rökluckor har genomförts, samt ytterligare brandskyddskontroll av Anticimex med en årlig kontroll av samtliga brandsläckare, utrymningsvägar samt utrymningsskyltar.

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

Föreningens hissar omfattas av serviceavtal och inspekteras regelbundet. Vid ett tillfälle blev en av de tre hissarna stående utan funktion under ett antal dagar. Ett nytt serviceavtal slöts under året med samma leverantör, större omfattning och till lägre pris.

Kommersiella hyresgäster

I de fem affärslokaler har inga ägarförändringar eller renoveringar skett under året. En optimering av fläktsystemet har genomförts m.a.p. de kommersiella lokalerna. I december hade vår hyresgäst Lazy Barbers sin traditionella julskyltning i sina skyltfönster, som rönnte uppskattande uppmärksamhet av förbipasserande och kunder.

Garage och övriga lokaler

Den gemensamma tvättstugan har använts flitigt. En ny torktumlare införskaffades under året då den gamla var uttjänt. Viss inskränkning av tvättbokningar under s.k. höglast-tider gjordes i enlighet med Energimyndighetens uppmaning om undvikande av förbrukning under dessa tidpunkter.

Övernattningsrummet har utnyttjats frekvent. Föreningslokalen används med god frekvens vid t.ex. styrelsens informationsmöten, privata fester och sammankomster och har under året fått ny ändamålsenlig inredning. Intäkterna för övernattningsrum och föreningslokal redovisas separat i resultaträkningens not 2.

Ett välutrustat hobbyrum i källaren har invigts.

Garagegolvet har vårstädats med maskin, Samtliga 42 P-platser för personbilar och 4 för mc är uthyrda och det finns en mindre kö. Sju av p-platserna för personbilar är utrustade med laddstationer. Föreningen premierar de medlemmar som kör dubbfrött med en rabatterad garagehyra. Under året har beslutats om installation av ytterligare fyra laddningsstationer. Naturvårdsverket har beviljat föreningen 50 procent avdrag för bidragsberättigade kostnader för upp till 10 laddstationer. En skada på garageväggen våning -3 åtgärdades

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 genomförda energibesparande åtgärderna i fastigheten (luftvärmepumpar, LED-belysning, solceller) har stor vikt lagts på detta område under året. Under året följde vi Energimyndighetens uppmaning att minska el-uttaget vid högbelastningstider genom att stänga av vår gemensamma bastu samt justera tvättiderna i tvättstugan till tider av lågbelastning i strömnätet.

Våra solceller har fungerat väl under året och har genererat knappt 30MWh, vilket är det bästa året hittills. Detta har medfört en reduktion av vår externa förbrukning och vi har även levererat el till nätet. Se not 3 - Övriga intäkter i den ekonomiska redovisningen.

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 i föreningen. Speciella sopkärl för detta ändamål är införskaffade och särskilda insamlingskärl och insamlingspåsar finns tillhanda för varje hushåll i föreningen.

Föreningen tillhandahåller dessutom kärl för bostadsnära insamling av grovsopor, separata fraktioner såsom glas, papper, kartong- och plåtförpackningar och är redan förberedda för den fastighetsnära insamlingen (FNI) av dessa fraktioner, som är obligatorisk från den 1 januari 2024.

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. Samtidigt kunde nyinflyttade medlemmar i föreningen presenteras.

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. Nytt avtal slöts i form av beredskapsgaranti avseende snöröjning på taket.

Hissarnas funktion har förbättrats. Dock var en av hissarna (Gjörwellsgatan 45) stillastående under ett antal dagar under det att reparation genomfördes.

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.

Klottersanering har skett vid ett tillfälle under året

Under året drabbades en av lokalhyresgästerna av en yttre brandskada vid ett fönster och dess paneler. Lyckligtvis blev skadorna relativt begränsade. Den ekonomiska skadan täcktes av försäkringar.

Byggnationen av takvåningarna på grannfastigheten Wivalliusgatan fortgår. Tidvis har det medfört en del störningar för våra medlemmar. Föreningen håller kontakt med föreningen för Wivalliusgatan.

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.

Rolf Whitlock har under året skött det löpande arbetet med garagets administration och skötsel samt bygg- och värme- /ventilationsfrågor och ersatts för denna tid. Rolf lämnade detta uppdrag i slutet av året och ersattes av Johan Lind.

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 en acceptabel 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.

Vår underhållsplan stipulerar ett antal åtgärder för det kommande åren - bl.a. tvätt och reparation av fastighetens fasad, bättringsåtgärder av dörrar/lås i föreningens radhus och vid behov byte av termostatventiler.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet är tillfredsställande, vilket framgår av den följande redovisningen. Det positiva resultatet beror i första hand på att reparationskostnaderna utföll lägre än budgeterat och kostnaden för elektricitet minskade jämfört med 2022. Därutöver så erhöll föreningen statligt elstöd med 102 tkr och kompensation från Fastighetsägarna för misstagen vid 2022-års fastighetstaxering - se not 4.

Enligt 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.

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.

I samband med budgeteringen för 2024 togs beslut om höjning av lägenhets- och garageplatsavgifter fr.o.m. den första januari 2024. Grunden till den 5-procentiga ökningen är främst de kraftigt ökade taxebundna energi- och värmepriser och allmänna prisökningar, ränteläget, men också ett större framtida underhållsbehov, då fastigheten nu passerat 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 3,75 mkr under året. Föreningens räntekänslighet framgår av nyckeltalen som presenteras i årsredovisningen.

Lånesumman uppgår vid årsslutet till 40,75 mkr och framtida amorteringar följer vår amorteringspolicy, som stipulerar en årlig amortering med minst 50 procent av det årliga avskrivningsbeloppet i föreningen - förutsatt att föreningens likviditet tillåter detta. De ursprungliga lånen vid föreningens bildande var 60 mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har genomfört förhandlingar med Stockholms Exergi om de aviserade höga prishöjningar för leverans av fjärrvärme under 2024. Ärendet har nu gått vidare till Fjärrvärmenämnden för medling. Tills beslut i Fjärrvärmenämnden har fattats så genomförs inte den aviserade prisökningen. Datum för avgörande är fortfarande öppet.

Fyra nya laddstationer för personbilar har installerats i garaget. Naturvårdsverket har godkänt ekonomiskt stöd för detta.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 684	5 484	5 095	4 979
Resultat efter fin. poster (tkr)	501	-152	-200	-63
Soliditet (%)	81,2	81	80	79

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	725	696	665	665
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 523	5 760	6 031	6 303
Skuldsättning kr/kvm brf yta	7 340	7 655	8 015	8 375
Räntekänslighet (%)	10	11	12	13
Energikostnad kr/kvm	158	158	143	112
Sparande per kvm	329	272	253	265
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	69	70	71	73

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	1 565 525	830 626	-152 474	182 403 677
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			138 800	-138 800		
Balanseras i ny räkning				-152 474	152 474	
Årets resultat					501 231	501 231
Belopp vid årets utgång	62 156 000	118 004 000	1 704 325	539 352	501 231	182 904 908

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	539 352
Årets resultat	<u>501 231</u>
Totalt	1 040 583

Avsättning till yttre fond	250 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>790 583</u>
Summa	1 040 583

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 684 437	5 484 447
Övriga rörelseintäkter	3	272 081	66 504
Summa rörelseintäkter		5 956 518	5 550 951
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 873 372	-3 249 366
Övriga externa kostnader	5	-274 870	-290 795
Personalkostnader och arvoden	6	-89 657	-90 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 748 496	-1 748 496
Summa rörelsekostnader		-4 986 395	-5 378 950
Rörelseresultat		970 123	172 001
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 954	1 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 846	-325 769
Summa finansiella poster		-468 892	-324 475
Resultat efter finansiella poster		501 231	-152 474
Övriga bokslutsdispositioner		-	-
Summa bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		501 231	-152 474
Årets resultat		501 231	-152 474

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	222 099 706	223 773 335
Inventarier, maskiner och installationer	8	490 273	565 141
Summa materiella anläggningstillgångar		222 589 979	224 338 476

Summa anläggningstillgångar

222 589 979 224 338 476

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		43 216	94 579
Övriga fordringar	9	2 301 312	1 808 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 427	185 818
Summa kortfristiga fordringar		2 429 955	2 089 121

Kassa och bank

10

Kassa och bank		190 003	38 060
Summa kassa och bank		190 003	38 060

Summa omsättningstillgångar

2 619 958 2 127 181

SUMMA TILLGÅNGAR

225 209 937 226 465 657

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		180 160 000	180 160 000
Fond för yttre underhåll		1 704 325	1 565 525
Summa bundet eget kapital		181 864 325	181 725 525
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		539 352	830 626
Årets resultat		501 231	-152 474
Summa fritt eget kapital		1 040 583	678 152
Summa eget kapital		182 904 908	182 403 677
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	16 999 996	36 999 992
Summa långfristiga skulder		16 999 996	36 999 992
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	23 749 996	5 500 000
Leverantörsskulder		490 965	303 760
Skatteskulder		58 493	54 573
Övriga skulder		357 267	332 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		648 312	870 814
Summa kortfristiga skulder		25 305 033	7 061 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 209 937	226 465 657

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	970 123	172 000
Avskrivningar	1 748 496	1 748 496
Erlagd ränta och ränteintäkter	<u>-468 892</u>	<u>-324 474</u>
	<u>2 249 727</u>	<u>1 596 022</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 249 727	1 596 022
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	94 573	-59 440
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	119 512	-52 150
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	143 743	-18 568
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	<u>-194 156</u>	<u>308 587</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 413 399	1 774 451
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-1 750 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 750 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	<u>663 399</u>	<u>-225 549</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 827 916</u>	<u>2 053 465</u>
Likvida medel vid årets slut (se not 10)	2 491 315	1 827 916

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) samt BFNAR 2023:1

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
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

	2023	2022
Årsavgifter *	4 026 630	3 863 217
Hyror lokaler	869 512	910 219
Hyror garage, p-platser	731 304	667 482
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 616	9 396
Övriga hyresintäkter	43 375	34 163
	<u>5 684 437</u>	<u>5 484 477</u>

* I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna el-stöd	102 327	-
Försäkringsersättning	16 000	9 672
Brf Wivallius/garage-servitut	70 036	56 832
Elförsäljning	3 904	-
Kompensation fr Fastighetsägarna	79 814	-
Summa	<u>272 081</u>	<u>66 504</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	134 865	98 653
Städning	141 416	132 240
Tillsyn, besiktning, kontroller	96 925	71 697
Trädgårdsskötsel	100 352	102 009
Snöröjning	64 243	58 577
Reparationer	88 158	402 259
El	414 433	508 192
Uppvärmning	584 872	525 095
Vatten	165 369	134 497
Sophämtning	126 445	122 066
Försäkringspremie	86 733	96 188
Fastighetsavgift bostäder	88 984	85 064
Fastighetsskatt lokaler	134 190	134 190
Övriga fastighetskostnader	32 605	51 725
Kabel-tv/Bredband	175 361	166 298
Förvaltningsarvode ekonomi	123 240	117 489
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	15 200	-
Panter och överlåtelse	17 158	8 454
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	8 056
Övriga externa tjänster	366	13 674
	2 590 915	2 836 423
Underhåll		
Lokaler	33 129	-
Gemensamma utrymmen	88 491	-
Tvättstuga	44 618	71 062
Installationer	-	29 394
Värme	4 197	-
Ventilation	-	132 510
Stamspolning	-	111 625
Lås	14 471	-
Byggnad	7 198	-
Fasader	-	31 171
Parkeringsplatser	3 929	-
Övrigt	86 424	37 181
	282 457	412 943
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 873 372	3 249 366

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	17 889	8 278
Konsultarvode	234 531	259 731
Revisionarvode	22 450	22 786
Summa	274 870	290 795

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	14 657	15 293
	<u>89 657</u>	<u>90 293</u>

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	169 053 825	169 053 825
-Mark	70 738 835	70 738 835
	<u>239 792 660</u>	<u>239 792 660</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 019 325	-14 345 697
-Årets avskrivning enligt plan	-1 673 629	-1 673 628
	<u>-17 692 954</u>	<u>-16 019 325</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>222 099 706</u>	<u>223 773 335</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	134 800 000	134 800 000
Mark	169 619 000	169 619 000
	<u>304 419 000</u>	<u>304 419 000</u>
Bostäder	291 000 000	291 000 000
Lokaler	13 419 000	13 419 000
	<u>304 419 000</u>	<u>304 419 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
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	-160 881	-86 013
-Årets avskrivning enligt plan	-74 868	-74 868
	<u>-235 749</u>	<u>-160 881</u>
Redovisat värde vid årets slut	490 273	565 141

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekontot	-	18 868
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	2 301 312	1 789 856
Summa	2 301 312	1 808 724

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto	190 003	38 060
Summa	190 003	38 060

Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran) 2 301 312 1 789 856

Summa Eget bankonto samt avräkningskonto 2 491 315 1 827 916

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Slutbetalning/ Villkorsändring	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
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	2024-04-19	4,53%	3 750 000	-1 750 000	5 500 000
			<u>40 749 992</u>	<u>-1 750 000</u>	<u>42 499 992</u>

Klassificering skulder till kredit institut

Kortfristig del av långfristig skuld	23 749 996
Långfristig skuld	16 999 996
	<u>40 749 992</u>

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

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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 13 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm 2024-

Kent Oderud
Ordförande

Johan Flodström
Ledamot

Sofia Pettersson
Ledamot

Caj Luoma
Ledamot

Magnus Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Carina Toresson
Toresson Revision AB

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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson