

Årsredovisning 2024

Brf Fajansen 8 i Stockholm

716418-7358



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fajansen 8 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-06-18. Stadgar registrerades 2023-08-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fajansen 8	1984	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB (BRF-Trygg)..

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 989 kvm och 1 lokal om 192 kvm. Byggnadernas totalyta är 4181 kvm.

Styrelsens sammansättning

Viktor Larfeldt	Ordförande
Erik Ekman	Kassör fr o m 2024-06-12
Oscar Bengtsson	Kassör 2024-01-01 - -06-12
Karl Johan Roihjert	Sekreterare
Anette Bohman	Styrelseledamot
David Isaksson	Suppleant
Katarina Widmark	Suppleant

Valberedning

Niklas Mattsson

Björn Ohlsson 2024-01-01- -06-12

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Per Jacobsson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Reparation av fastighetens hörnbalkong mot gatan. Påbörjad.
- 2024** ● Renovering av entré Drejargatan.
Programvaran för automatiken i sopsugen uppdaterad.
- 2023** ● Installation av FTX-ventilation med värmeåtervinning i en lägenhetsstam.
Underhåll av balkonginfästning mot grannfastighet på Drejargatan.
Renovering av föreningens grönyta mot gatusidan.
- 2022-2025** ● Reparation och tätning av fastighetens ventilationskanaler (Avslutande arbeten under 2025).
- 2022** ● Radonmätning (sista etappen) genomförd och godkänd.
Byte till lågenergi (LED) belysningsarmatur med rörelsedetektorer i källaren.
Tryckstegringspump på inkommande vatten utbytt.
Vibrationsdämpare installerad på kylmedieslinga till bergvärmeanläggningen
- 2019** ● Bergvärmeanläggningen togs i drift (värme och varmvatten).
- 2018** ● Fasaden renoverad.
- 2016** ● Tvättstugan renoverad.

Planerade underhåll

- 2025** ● Besiktning av gatu- och gårdsfasad.
Installation av FTX-ventilation med värmeåtervinning i ytterligare två lägenhetsstammar.
Reparation av fastighetens hörnbalkong mot gatan.
Reparation och tätning av ventilationskanaler (avslutande arbeten).
Besiktning av fönster.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Reparation ventilationskanaler	Skorstensbolaget
Teknisk förvaltning	ADB Fastighetsservice

Övrig verksamhetsinformation

Sortering av matavfall från övrigt hushållsavfall påbörjat under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån utökades med 1,2 MSEK.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 18%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 190 033	1 842 259	1 842 683	1 839 484
Resultat efter fin. poster	-1 885 826	-3 241 852	-834 121	594 448
Soliditet (%)	3	15	40	44
Yttre fond	530 715	2 209 986	1 679 271	1 232 694
Taxeringsvärde	176 905 000	176 905 000	176 905 000	148 859 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	492	417	417	417
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	85,5	90,0	65,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 895	2 595	1 968	1 968
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 762	2 475	1 878	1 878
Sparande per kvm totalyta, kr	82	65	43	274
Energikostnad per kvm totalyta, kr	98	92	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,26	3,64	1,31	0,60
Räntekänslighet (%)	5,89	6,23	4,72	4,72

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - kostnad för el / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Under året har arbetet med att reparera ventilationskanalerna fortsatt. Arbetet påbörjades 2022 och är nu färdigt. Reparationskostnaderna för ventilationskanalerna uppgick under 2024 till 1 251 KSEK och har finansierats via lån. Föreningens lån ökade under 2024 med 1 200 KSEK.

Under 2023 gjordes en pilotinstallation för värmeväxling i en av stammarna. Installationen är nu under utvärdering. Förutsatt ett positivt utvärderingsresultat planeras installation av värmeväxling i ytterligare två stammar under 205. Detta är planerat att finansieras via lån

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	8 013 989	-	-	8 013 989
Upplåtelseavgifter	13 730 257	-	-	13 730 257
Fond, yttre underhåll	2 209 986	-	-1 679 271	530 715
Balkongfond	231 986	15 288	-	247 274
Balanserat resultat	-18 632 869	-3 241 852	1 663 983	-20 210 738
Årets resultat	-3 241 852	3 241 852	-1 885 826	-1 885 826
Eget kapital	2 311 497	15 288	-1 901 114	425 671

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-20 210 738
Årets resultat	-1 885 826
Totalt	-22 096 564
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	530 715
Reservering balkongfond	18 039
Att från yttre fond i anspråk ta	-530 715
Balanseras i ny räkning	-22 078 525
	-22 096 564

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 190 033	1 842 259
Övriga rörelseintäkter	3	7 253	101 553
Summa rörelseintäkter		2 197 286	1 943 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 059 904	-4 108 682
Övriga externa kostnader	9	-157 926	-192 993
Personalkostnader	10	-86 610	-69 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 184	-494 618
Summa rörelsekostnader		-3 630 624	-4 865 439
RÖRELSERESULTAT		-1 433 338	-2 921 627
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 717	10 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-466 206	-331 029
Summa finansiella poster		-452 489	-320 224
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 885 826	-3 241 852
ÅRETS RESULTAT		-1 885 826	-3 241 852

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	11 594 195	11 920 379
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 594 195	11 920 379
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4 025	4 025
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 025	4 025
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 598 220	11 924 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 671	12 228
Övriga fordringar	15	1 612 885	3 219 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	88 561	88 990
Summa kortfristiga fordringar		1 716 117	3 320 312
Kassa och bank			
Kassa och bank		68	67
Summa kassa och bank		68	67
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 716 186	3 320 379
SUMMA TILLGÅNGAR		13 314 405	15 244 782

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 744 246	21 744 246
Balkongfond		247 274	231 986
Fond för yttre underhåll		530 715	2 209 986
Summa bundet eget kapital		22 522 235	24 186 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 210 738	-18 632 869
Årets resultat		-1 885 826	-3 241 852
Summa fritt eget kapital		-22 096 564	-21 874 721
SUMMA EGET KAPITAL		425 671	2 311 497
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	11 550 000	10 350 000
Leverantörsskulder		274 394	130 306
Övriga kortfristiga skulder		16 185	15 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 048 155	2 437 729
Summa kortfristiga skulder		12 888 734	12 933 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 314 405	15 244 782

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 433 338	-2 921 627
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	326 184	494 618
	-1 107 154	-2 427 009
Erhållen ränta	13 717	10 805
Erlagd ränta	-470 492	-308 273
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 563 928	-2 724 478
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 464	-7 720
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 240 265	2 022 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 802 729	-709 205
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 200 000	2 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 602 729	1 790 795
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 126 145	1 335 350
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 523 416	3 126 145

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fajansen 8 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 960 716	1 661 732
Hysesintäkter, lokaler	211 040	179 627
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 500	300
Fakturerade kostnader	15 330	0
Påminnelseavgift	1 300	600
Administrativ avgift	147	0
Summa	2 190 033	1 842 259

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	1
Elprisstöd	0	97 652
Övriga intäkter	7 254	3 900
Summa	7 253	101 553

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	45 768	40 419
Städning	44 746	42 932
Sotning	0	15 323
Besiktning och service	24 881	23 759
Trädgårdsarbete	5 755	1 395
Snöskottning	5 061	2 169
Klottersanering	2 636	438
Summa	128 847	126 435

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	13 582	1 301
Bostäder	0	15 219
Bostäder VVS	15 455	0
Tvättstuga	0	1 226
Trapphus/port/entr	828	3 218
Dörrar och lås/porttele	18 502	9 826
VA	35 959	1 969
Värme	298	0
Ventilation	10 500	5 250
El	1 000	319
Hissar	9 341	813
Fönster	3 059	0
Gård/markytor	298	0
Försäkringsärende/vattenskada	4 568	63 968
Summa	113 390	103 109

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	297 250	33 150
Ventilation	1 250 369	2 987 207
Fasader	353 898	0
Summa	1 901 517	3 020 357

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	408 082	386 553
Vatten	115 721	91 179
Sophämtning	59 572	47 462
Summa	583 375	525 194

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	94 421	89 725
Kabel-TV	34 760	42 826
Bredband	100 004	99 824
Fastighetsskatt	103 590	101 212
Summa	332 775	333 587

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	782
Övriga förvaltningskostnader	72 690	89 573
Revisionsarvoden	30 500	51 250
Ekonomisk förvaltning	54 736	51 388
Summa	157 926	192 993

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	70 000	56 000
Sociala avgifter	16 610	13 147
Summa	86 610	69 147

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	466 206	331 029
Summa	466 206	331 029

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 435 950	25 435 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 435 950	25 435 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 515 571	-13 020 953
Årets avskrivning	-326 184	-494 618
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 841 755	-13 515 571
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 594 195	11 920 379
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 806 250</i>	<i>3 806 250</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 905 000	49 905 000
Taxeringsvärde mark	127 000 000	127 000 000
Summa	176 905 000	176 905 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	237 335	237 335
Utgående anskaffningsvärde	237 335	237 335
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-237 335	-237 335
Utgående avskrivning	-237 335	-237 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	4 025	4 025
Summa	4 025	4 025

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 889	7 173
Skattefordringar	80 649	83 027
Övriga fordringar	0	2 816
Nabo Klientmedelskonto	487 347	2 066 988
Borgo	1 036 000	1 059 090
Summa	1 612 885	3 219 094

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 933	16 905
Fastighetsskötsel	3 710	6 718
Försäkringspremier	32 221	29 973
Kabel-TV	8 735	8 690
Bredband	9 071	9 071
Förvaltning	17 891	17 633
Summa	88 561	88 990

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,41 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	-	-	-	1 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,07 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	-	-	-	1 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,05 %	1 850 000	1 850 000
Swedbank	2025-01-28	3,41 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2025-03-28	3,05 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,07 %	1 700 000	-
Swedbank	2025-01-28	3,54 %	1 500 000	-
Summa			11 550 000	10 350 000
Varav kortfristig del			11 550 000	10 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 550 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	582 954	1 989 348
Städning	3 754	3 603
El	49 639	62 448
Utgiftsräntor	39 539	43 825
Vatten	19 243	16 928
Löner	80 000	70 000
Sociala avgifter	25 000	23 000
Förutbetalda avgifter/hyror	216 776	196 577
Beräknat revisionsarvode	31 250	32 000
Summa	1 048 155	2 437 729

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 550 000	10 350 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 10% från och med 2025-01-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Anette Bohman
Styrelseledamot

Erik Ekman
Kassör

Karl Johan Roihjert
Sekreterare

Viktor Larfeldt
Ordförande

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

Mats Paulsson
Internrevisor

KPMG
Per Jacobsson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2025 13:32

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 15.04.2025 18:14

DOCUMENT ID:
H1-GJ8ZhA1l

ENVELOPE ID:
BJGJI-n0kg-H1-GJ8ZhA1l

DOCUMENT NAME:
Brf Fajansen 8 i Stockholm, 716418-7358 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIKTOR LARFELDT viktor.larfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 00:17 16.04.2025 00:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.219
2. ANETTE BOHMAN marie.annette.bohman@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 15:00 16.04.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.115.78
3. Karl Johan Harald Roihjert karl-johan.roihjert@al.se	Signed Authenticated	17.04.2025 08:15 17.04.2025 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.202.8.3
4. Erik Gunnar Ekman erik38@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2025 11:24 20.04.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 151.156.253.82
5. MATS PAULSSON paulssonmats13@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2025 16:56 20.04.2025 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.206.231
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jakobsson@kpmg.se	Signed Authenticated	22.04.2025 13:32 22.04.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fajansen 8 i Stockholm, org. nr 716418-7358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fajansen 8 i Stockholm för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 be-slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fajansen 8 i Stockholm för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Mats Paulsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 13:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.04.2025 18:14

DOCUMENT ID:

rJ7MkLZ2CJg

ENVELOPE ID:

S1IMk8bnAyx-rJ7MkLZ2CJg

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS PAULSSON paulssonmats13@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2025 17:00 20.04.2025 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.206.231
2. Per Åke Henning Jakobsson per.jakobsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 13:32 22.04.2025 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed