

Årsredovisning 2025

Brf Fajansen 8 i Stockholm

716418-7358



HJ4h14jkfe-HkE3k4i1Gg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fajansen 8 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fajansen 8	1984	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB (BRF Trygg / IF Skadeförsäkring)

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 4 181 kvm.

Styrelsens sammansättning

Viktor Larfeldt	Ordförande
Anette Bohman	Styrelseledamot
Erik Gunnar Ekman	Kassör
Karl Johan Roihjert	Sekreterare
David Isaksson	Suppleant
Katarina Widmark	Suppleant

Valberedning

Niklas Mattsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledarmöter i förening

Revisorer

Azets Revision och Rådgivning AB
Mats Paulsson

Auktoriserad revisor
Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Tvättstugan renoverad.
- 2018** ● Fasaden renoverad.
- 2019** ● Bergvärmeanläggningen togs i drift (värme och varmvatten).
- 2022** ● Vibrationsdämpare installerad på kylmedieslinga till bergvärmeanläggningen
Radonmätning (sista etappen) genomförd och godkänd.
Byte till lågenergi (LED) belysningsarmatur med rörelsedetektorer i källaren.
Tryckstegringspump på inkommande vatten utbytt.
- 2022-2025** ● Reparation och tätning av fastighetens ventilationskanaler (Avslutande arbeten under 2025).
- 2023** ● Installation av FTX-ventilation med värmeåtervinning i en lägenhetsstam.
Underhåll av balkonginfästning mot grannfastighet på Drejargatan.
Renovering av föreningens grönyta mot gatusidan.
- 2024** ● Programvaran för automatiken i sopsugen uppdaterad.
Renovering av entré Drejargatan.
- 2024-2025** ● Reparation av fastighetens hörnbalkong mot gatan.
- 2025** ● Komplettering trädgårdsmöbler innergård.
Besiktning av fönster.
Maskinell rengöring av marmortrappor och golv genomfördes i båda trapphusen.
- 2025-2026** ● Installation av FTX-ventilation med värmeåtervinning i ytterligare två lägenhetsstammar.

Planerade underhåll

- 2026** ● Installation av FTX-ventilation med värmeåtervinning i ytterligare två lägenhetsstammar.
Besiktning av gatu- och gårdsfasad.
Åtgärder fönster och franska balkonger.
Etablera fastighetsnära insamling.
Stamspolning.
Trapphus renovering etapp 2.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Leverantör bredband	Telenor
Leverantör tv-kanaler	Tele2
Teknisk förvaltning	ADB Fastighetsservice
Underhåll bergvärme	Energipartner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Övergång till redovisning enligt K3

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 391 105	2 190 033	1 842 259	1 842 683
Resultat efter fin. poster	504 264	-1 885 826	-3 241 852	-834 121
Soliditet (%)	7	3	15	40
Yttre fond	530 715	530 715	2 209 986	1 679 271
Taxeringsvärde	181 856 000	176 905 000	176 905 000	176 905 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	541	492	417	417
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,1	89,2	85,5	90,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 895	2 895	2 595	1 968
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 762	2 762	2 475	1 878
Sparande / kvm totalyta, kr	205	82	65	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	96	98	92	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	4,26	3,64	1,31
Räntekänslighet (%)	5,36	5,89	6,23	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	8 013 989	-	-	8 013 989
Upplåtelseavgifter	13 730 257	-	-	13 730 257
Fond, yttre underhåll	530 715	-	-	530 715
Balkongfond	247 274	18 039	-	265 313
Balanserat resultat	-20 210 738	-1 885 826	-18 039	-22 114 603
Årets resultat	-1 885 826	1 885 826	504 264	504 264
Eget kapital	425 671	18 039	486 225	929 936

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 114 603
Årets resultat	504 264
Totalt	-21 610 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	545 568
Reservering balkongfond	19 843
Att från yttre fond i anspråk ta	-460 886
Balanseras i ny räkning	-21 714 863
	-21 610 338

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 391 105	2 190 033
Övriga rörelseintäkter	3	144 811	7 253
Summa rörelseintäkter		2 535 916	2 197 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 260 100	-3 059 904
Övriga externa kostnader	9	-137 015	-157 926
Personalkostnader	10	-85 190	-86 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 920	-326 184
Summa rörelsekostnader		-1 718 225	-3 630 624
RÖRELSERESULTAT		817 691	-1 433 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 897	13 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-319 324	-466 206
Summa finansiella poster		-313 427	-452 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		504 264	-1 885 826
ÅRETS RESULTAT		504 264	-1 885 826

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	11 358 275	11 594 195
Markanläggningar		0	0
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 358 275	11 594 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	4 025	4 025
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 025	4 025
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 362 300	11 598 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 274	14 671
Övriga fordringar	14	1 609 913	1 612 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 817	88 561
Summa kortfristiga fordringar		1 741 004	1 716 117
Kassa och bank			
Kassa och bank		68	68
Summa kassa och bank		68	68
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 741 072	1 716 186
SUMMA TILLGÅNGAR		13 103 372	13 314 405

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 744 246	21 744 246
Uppskrivningsfond		265 313	247 274
Fond för yttre underhåll		530 715	530 715
Summa bundet eget kapital		22 540 274	22 522 235
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-22 114 603	-20 210 738
Årets resultat		504 264	-1 885 826
Summa ansamlad förlust		-21 610 338	-22 096 564
SUMMA EGET KAPITAL		929 936	425 671
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 550 000	11 550 000
Leverantörsskulder		134 449	274 394
Övriga kortfristiga skulder		16 110	16 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	472 877	1 048 155
Summa kortfristiga skulder		12 173 436	12 888 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 103 372	13 314 405

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	817 691	-1 433 338
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	235 920	326 184
	1 053 611	-1 107 154
Erhållen ränta	5 897	13 717
Erlagd ränta	-331 940	-470 492
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	727 568	-1 563 928
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 894	1 464
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-702 682	-1 240 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	993	-2 802 729
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	993	-1 602 729
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 523 416	3 126 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 524 408	1 523 416

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fajansen 8 i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,90 %
Yttertak	7,20 %
Fasader	1,20 %
Balkonger	0,90 %
Stamledningar VA	1,80 %
Stamledningar Värme	0,90 %
Styr & övervakning	1,44 %
El	0,90 %
Hissar	1,80 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 156 844	1 960 716
Hysesintäkter, lokaler	229 928	211 040
Nycklar/lås vidarefakturerings	600	1 500
Fakturerade kostnader	0	15 330
Påminnelseavgift	2 100	1 300
Administrativ avgift	1 633	147
Summa	2 391 105	2 190 033

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-1
Övrig intäkt	2 304	7 254
Ersättn.fr.försäkr.bolag	142 506	0
Summa	144 811	7 253

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 200	45 768
Städning	78 088	44 746
Besiktning och service	13 406	24 881
Trädgårdsarbete	17 713	5 755
Snöskottning	5 061	5 061
Klottersanering	0	2 636
Summa	158 468	128 847

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	24 718	13 582
Bostäder	34 296	0
Bostäder VVS	12 754	15 455
Tvättstuga	8 518	0
Trapphus/port/entr	0	828
Dörrar och lås/porttele	8 851	18 502
VA	33 066	35 959
Värme	0	298
Ventilation	5 250	10 500
El	2 791	1 000
Hissar	5 721	9 341
Fönster	12 796	3 059
Gård/markytor	0	298
Garage och p-platser	48	0
Försäkringsärende/vattenskada	139 758	4 568
Summa	288 566	113 390

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	6 250	297 250
Ventilation	-579 000	1 250 369
Hissar	7 384	0
Fasader	447 252	353 898
Summa	-118 114	1 901 517

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	400 263	408 082
Vatten	131 614	115 721
Sophämtning	55 594	59 572
Summa	587 471	583 375

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	100 213	94 421
Kabel-TV	34 940	34 760
Bredband	100 004	100 004
Fastighetsskatt	108 552	103 590
Summa	343 709	332 775

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	50 664	72 690
Revisionsarvoden	31 250	30 500
Ekonomisk förvaltning	55 101	54 736
Summa	137 015	157 926

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	68 400	70 000
Sociala avgifter	16 790	16 610
Summa	85 190	86 610

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	319 324	466 206
Summa	319 324	466 206

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 435 950	25 435 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 435 950	25 435 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 841 755	-13 515 571
Årets avskrivning	-235 920	-326 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 077 675	-13 841 755
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 358 275	11 594 195
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 806 250</i>	<i>3 806 250</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 856 000	49 905 000
Taxeringsvärde mark	119 000 000	127 000 000
Summa	181 856 000	176 905 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	4 025	4 025
Summa	4 025	4 025

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 886	8 889
Skattefordringar	75 687	80 649
Nabo Klientmedelskonto	568 439	487 347
Borgo	955 901	1 036 000
Summa	1 609 913	1 612 885

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 347	16 933
Fastighetsskötsel	3 859	3 710
Försäkringspremier	33 994	32 221
Kabel-TV	8 881	8 735
Bredband	9 071	9 071
Förvaltning	18 665	17 891
Summa	90 817	88 561

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,36 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2026-02-28	2,32 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	1 850 000	1 850 000
Swedbank	2026-01-28	2,36 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,32 %	1 700 000	1 700 000
Swedbank	2026-01-28	2,46 %	1 500 000	1 500 000
Summa			11 550 000	11 550 000
Varav kortfristig del			11 550 000	11 550 000

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 663	582 954
Städning	3 848	3 754
El	49 529	49 639
Utgiftsräntor	26 923	39 539
Vatten	22 931	19 243
Löner	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 136	25 000
Förutbetalda avgifter/hyror	228 597	216 776
Beräknat revisionsarvode	31 250	31 250
Summa	472 877	1 048 155

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 550 000	11 550 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Stockholm

Viktor Larfeldt
Ordförande

Erik Gunnar Ekman
Kassör

Karl Johan Roihjert
Sekreterare

Anette Bohman
Styrelseledamot

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

Per Jacobsson
Azets Revision och Rådgivning AB
Auktoriserad revisor

Mats Paulsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 13:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 14:57

DOCUMENT ID:

HkE3k4i1Gg

ENVELOPE ID:

HJ4h14jkfe-HkE3k4i1Gg

DOCUMENT NAME:

Brf Fajansen 8 i Stockholm, 716418-7358 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

11881447c0c646fb352692c0365498e9075fa733876703c8991690b90bf0594e84fffe84a7cc098af6e3492fe70d5c77135ded5906b826620994f6e038bb467b

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Gunnar Ekman erik38@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:37 20.05.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 151.156.253.84
2. VIKTOR LARFELDT viktor.larfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 23:56 21.05.2026 23:54	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.191.137
3. ANETTE BOHMAN marie.anette.bohman@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 15:00 22.05.2026 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.173.77
4. Karl Johan Harald Roihjert kj.roihjert@rodatraden.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 05:41 26.05.2026 05:32	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.27
5. MATS PAULSSON paulssonmats13@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 10:45 26.05.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.206.11
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 13:09 26.05.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.62

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 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:

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

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

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

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

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Mats Paulsson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 13:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 14:57

DOCUMENT ID:

rkZENyVs1GI

ENVELOPE ID:

B1gVnyNo1MI-rkZENyVs1GI

DOCUMENT NAME:

RB, BRF Fajansen 8 i Stockholm.pdf

2 pages

SHA-512:

909806547c93b237698e664dafc737f0742f9532aa60f17
b7979b39a461733db3ec37ecee00fec6da00cd0f957f
b96c4dbfd5da29829452b47bdf3dd58c07

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS PAULSSON	Signed	26.05.2026 10:50	eID	Swedish BankID
paulssonmats13@gmail.com	Authenticated	26.05.2026 10:45	Low	IP: 213.114.206.11
2. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	26.05.2026 13:10	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	26.05.2026 13:10	Low	IP: 18.205.120.141

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

Attachments

No attachments related to this 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