

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fajansen nr 9

Org.nr. 702000-5349

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av Bostadsrättsföreningen Fajansen nr 9 för räkenskapsåret.

Innehåll	sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2022-01-01—2022-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att upplåta lokaler med hyresrätt. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Fajansen 9 på Norrbackagatan 24 i S:t Matteus församling. Föreningens säte är Stockholms Län, Stockholms Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 26 st bostadsrättslägenheter. Vidare hyr Bostadsrättsföreningen Fajansen nr 9 ut två lokaler samt sex garageplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av samtliga nya säkerhetsdörrar och dörrkarmar. Ny anslagstavla samt namntavla med belysning. Nya brevlådor i entré.

Byte från den gamla ståldörren mot gård till ny tidsenlig ekdörr. Renovering och justering av entrédörr samt montering av original mässingknoppar. Borttagning av gallergrind mot gatan. Ny koddosa för entrédörr.

Ny dragning av el och nya kanaler för el. Borttagning av död el och telefonkabel.

Nya tidsenliga armaturer på samtliga våningar. Ny belysning i källare och på vind.

Dragning och installation av fiber i fastigheten.

Diamantslipning av golv i entré och trapphus. Ny färgsättning i entré och trapphus.

Underhållsarbete och målning av entré och trapphus. Förbättra och underhålla de motivmålningar vi har i entrén. Ledstång slipad, målad och lackad.

Skapat ett dokument / underhållsplan för kommande 50 åren.

Sopstation för matavfall installerat. Arborist kallad till gården för årligt underhåll.

Förhandlat ny leverantör gällande service och underhåll för hissen.

Byte av ekonomitjänst. Tack Lennart, välkommen Anders.

Medlemsinformation

Lägenhet 1302 såldes av Isaksson och Lozdan till Hellstrand och Ström som sålde vidare direkt till nuvarande innehavare:

Jesper Bryngelsson och Erin Copithorne.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 099 028	1 093 654	1 112 918	1 096 627
Resultat efter fin poster	-1 402 937	-1 265 394	148 517	-787
Soliditet %	51	56	69	68

Eget kapital

	Bundet eget kapital					Fritt eget kapital	
	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott Balkonger	Uppskrivningsfond	Fond Balkonger	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 275	1 204 000	9 931 000	46 008	1 935 177	-4 187 658	-1 265 394
Disp av föreg års resultat					227 502	-1 492 896	1 265 394
Uppskrivningsfond upplösning			- 34 500			34 500	
Kapital i retur balkonger							
Årets avsättning balkonger				5 184			
Årets resultat							-1 402 937
Belopp vid årets utgång	147 275	1 204 000	9 896 500	51 192	2 162 679	-5 646 054	-1 402 937
Summa			11 247 775			-7 048 991	

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	- 5 646 054
Årets resultat	- 1 402 937
Till yttre UH fonden har ianspråktagits	-
Till föreningsstämmans förfogande	- 7 048 991

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre UH avsättes enligt stadgarna	- 227 502
<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>- 7 276 493</u>

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

Resultaträkning

	Not	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
Intäkter			
Nettoomsättning	1	1 099 028	1 093 654
Övriga intäkter		2 681	0
Summa intäkter		1 101 709	1 093 654
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-2 245 566	-2 148 959
Fastighetsskatt		-98 244	-70 274
Summa kostnader fastighetsförvaltning		-2 343 810	-2 219 233
Avskrivningar	3	-58 224	-70 021
Resultat före finansiella poster		-1 300 325	-1 195 600
Finansiella poster			
Räntekostnader		-102 612	-69 794
Summa finansiella poster		-102 612	-69 794
Resultat efter finansiella poster		-1 402 937	-1 265 394
Årets resultat		-1 402 937	-1 265 394

Balansräkning

	Not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	11 697 349	11 755 573
Summa materiella anläggningstillgångar		11 697 349	11 755 573
Summa anläggningstillgångar		11 697 349	11 755 573
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		710	6 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	63 545	70 681
Kassa och bank	5	765 869	2 176 982
Summa omsättningstillgångar		830 124	2 253 943
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 527 473</u>	<u>14 009 516</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		147 275	147 275
Kapitaltillskott		1 204 000	1 204 000
Fond balkonger		51 191	46 008
Fond för yttre underhåll		2 162 679	1 935 177
Uppskrivningsfond		9 896 500	9 931 000
Summa bundet eget kapital		13 461 645	13 263 460
Fritt eget kapital		-5 646 054	-4 187 658
Balanserat resultat		-1 402 937	-1 265 394
Årets resultat		-1 402 937	-1 265 394
Summa fritt eget kapital		-7 048 991	-5 453 052
Summa eget kapital		6 412 654	7 810 408

	Not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	5 743 348	5 786 280
Leverantörsskulder		101 082	99 845
Skatteskulder		28 174	8 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	242 215	304 849
Summa kortfristiga skulder		6 114 819	6 199 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 527 473</u>	<u>14 009 516</u>

Noter

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod på 100 år.

Följande avskrivningssatser har använts:

Byggnader	1,0 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %
Värmeanläggning	5,0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	837 424	837 418
Hyror Lokaler	213 604	208 236
Hyror Garage	48 000	48 000
Summa nettoomsättning	1 099 028	1 093 654

Not 2 Driftskostnader

Rep. och underhåll	-1 513 735	-1 386 142
Försäkringar	-85 848	-84 332
Självrisk försäkring	0	-23 800
Värme	-300 961	-324 008
El	-41 449	-27 626
Vatten	-72 964	-67 147
Renhållning	-31 928	-18 755
Städning	-32 258	-43 198
Hiss	-22 770	-11 496
Kabel tv o bredband	-57 331	-56 801
Administration	-49 708	-47 307
Revisionsarvoden	-22 000	-17 394
Medlemsavgifter	-5 140	-5 090
Diverse kostnader	-4 294	-3 381
Bank post o aviavg	-5 181	-3 307
Pantbrev	0	-29 175
Summa driftskostnader	-2 245 566	-2 148 959

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Not 3 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 855 935	4 855 935
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 855 935	4 855 935
Ingående avskrivningar	-1 564 362	-1 494 341
Årets avskrivningar	-58 224	-70 021
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 622 586	-1 564 362
Bokfört värde byggnader	3 233 349	3 291 573
Avskrivningar byggnader		
Byggnader 1,0 %	34 500	34 500
Fastighetsförbättringar 2,0 %	21 401	21 401
Värmeanläggning (restavskrivning)5,0 %	2 323	9 381
Tvättstuga 5,0 %	0	4 739
Summa avskrivningar	58 224	70 021
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 464 000	8 464 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	8 464 000	8 464 000
Bokfört värde mark	8 464 000	8 464 000
Bokfört värde byggnader och mark	11 697 349	11 755 573
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	28 506 000	21 740 000
Taxeringsvärde mark	64 169 000	54 094 000
Totalt taxeringsvärde	92 675 000	75 834 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	86 800 000	72 600 000
Lokaler	5 875 000	3 234 000

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringar	43 048	42 800
Övriga interimsfordringar	<u>20 497</u>	<u>27 881</u>
	63 545	70 681
Not 5 Kassa och bank		
Kassa	4 882	4 882
Handelsbanken checkkonto	752 138	2 163 252
Handelsbanken Balkongkonto	<u>8 849</u>	<u>8 848</u>
	765 869	2 176 982
Not 6 Skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek 261842	843 062	852 510
Stadshypotek 501942	2 067 924	2 089 748
Stadshypotek 463352	832 362	844 022
Stadshypotek 371495	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
	5 743 348	5 786 280
Amorterat under året	<u>42 932</u>	<u>40 600</u>
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 779	8 030
Övriga upplupna kostnader	73 676	66 232
Förutbetalda årsavgifter/hyror	91 814	153 386
Förutbetalda lokalhyror	53 401	53 401
Övriga interimsskulder	<u>12 545</u>	<u>23 800</u>
	242 215	304 849

Not 8 Poster inom linjen

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	5 815 000	4 450 000

Stockholm

Karl Landström

Ann-Charlotte Marteus

Christer Kildén

Marcus Björk Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

ÅR Fajansen slutlig.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

JONAS GÖRANSSON

ÄRENDEREFERENS

1625898

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fajansen 9
Org.nr. 702000-5349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fajansen 9 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fajansen 9 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 revisionsred 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 revisionsred 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.