



Årsredovisning för

# Brf Fajansparken

769608-2747

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12
Noter till resultaträkning	13-14
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	15-16
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fajansparken (769608–2747) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-02 och nuvarande stadgar 2017-06-30.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

Byggnaderna uppfördes 2002–2003. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56	lägenheter, bostadsrätt	5552
5	lokaler, hyresrätt	310
1	garage	1320

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår Anticimex fullserviceavtal samt ansvarsförsäkring för styrelse och förening som fastighetsägare. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-04-28. På stämman deltog 22 medlemmar varav 2 genom fullmakt.

**Styrelsen** har sedan årsstämman utgjorts av:

Ordförande	Kent Oderud			
Vice ordförande	Johan Flodström			
Sekreterare/v värd	Peringvar Östblom		Suppleant	Lotta Holmqvist
Ledamot	Maria Booth		Suppleant	Caj Luoma
Ledamot	Peter Tejler		Suppleant	Rolf Whitlock

d

P.S

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller två ordinarie ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

**Revisor** har varit Carina Toresson med Ralf Toresson som suppleant, båda från Toresson Revision och valda vid föreningsstämman.

**Valberedningen** har efter årsstämman utgjorts av Eva Sohlman Knave, Greger Berg och Rutger Öijerholm.

#### **Funktionärer**

<b>Övernattningsrum</b>	Marianne Grefberg Walum/Margareta Whitlock
<b>Föreningslokal</b>	Celia Maimon
<b>Trädgårdsgrupp</b> - sammankallande	Loita Lagerqvist
<b>Portombud/Kontaktpersoner "Grannsamverkan"</b>	
Gjörwellsgatan 39	Anna Taube
Gjörwellsgatan 45	Birgitta Colmenius
Gjörwellsgatan 49	Rolf Maimon
Radhusen	Tomas Lagerqvist
Wivalliusgatan 26-36	Ulrik Qvale

#### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2007-2008	Renovering av golv i garagen, bl.a. omgjutningsarbeten.
2010	Installation av värmepumpar.
2012-2015	Fasadrenovering.
2013	Installation av garagelarm.
2015	Genomgång av avloppsanslutningar i samtliga lägenheter.
2016	Förbättringar och målning av golv och väggar i grovsoprum.
2017	Förbättringar (oljning m.m.) av dörr- och träpartier i lamellhuset och ytterdörrar i radhusen.
2018	Förbättringar och målning av bl.a. tvättstugan, garageporten, dörren till grovsoprummet. Fuktkontroll i samtliga lägenheter och lokaler. Kontroll av brandskyddet i gemensamma lokaler.
2019	Byte till LED-lampor i garaget, gemensamma lokaler och utomhus. Ett gemensamt avtal för bredband och TV tecknades med COMHEM för alla medlemmar. Montering av sju laddboxar i garaget.
2020	Reparation av ett ventilationsaggregat till en av affärslokalerna. Montering av solceller på lamellhusets tak.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen valdes enligt valberedningens förslag och konstituerades på efterföljande styrelsemöte. Portombud och ansvariga för övernattningsrum och föreningslokal är i stort sett desamma som föregående år.

Under året överläts tre (3) bostadsrätter i föreningen.

↓

↙



Lokal nr 1001, Gjörwellsgatan 37, och lokal 1005, Gjörwellsgatan 51, har under året bytt innehavare.

Föreningen ingår i "Grannsamverkan" för att öka skyddet mot inbrott. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

### **Medlemsinformation**

Alla inflyttade medlemmar informerades om föreningen och dess verksamhet samt regler vid ett möte med delar av styrelsen.

Under året har elva informationsbrev sänts ut till medlemmarna förutom ett stort antal mail med mer akuta frågor.

### **Förvaltning**

*Ekonomisk förvaltare:* Fastighetsägarna Service i Stockholm, Svetlana Machtchenko

*Hyres- och avgiftsadministration:* Fastighetsägarna Service i Stockholm, Eva Reithmeier.

*Teknisk förvaltare:* Fastighetsägarna Service i Stockholm, Björn Johansson.

*Lokalvård:* Fastighetsägarna Service i Stockholm, Susanne Ripen.

Under året har kvartalsmöten genomförts med ansvariga chefer för lokalvård, fastighetsskötsel och ekonomiförvaltning vid Fastighetsägarna Service samt några ur styrelsen med syfte att återkoppla servicens kvalitet. I några fall har krav ställts på förbättringar.

Fastighetsägarnas webbaserade Portal förenklar förvaltningen av vår fastighet och förening. Den underlättar även administrationen av styrelsearbetet samt kontakterna mellan föreningen och Fastighetsägarna. Portalen har en gemensam arbetsyta med information t ex ekonomiredovisningen, samt en del som endast är för vår förening, t ex styrelseprotokoll.

Fastighetsägarna Service sänder ut betalningsavier till medlemmarna och hyresavier genom KIVRA för dem som är anslutna till denna betaltjänst.

Värmepumparna mm sköts sedan tidigare enligt avtal av WIAB, Wahlings Installationsservice AB. Den tekniska delen av larmfunktionen sköts av KTC AB.

### **Reparationer och underhåll samt förbättringar**

Husets ålder orsakar ökande kostnader för underhåll och reparationer.

Under hösten 2018 konstaterades att returtemperaturen i fjärrvärmesystemet varit för hög. Detta efter att Stockholm Exergi monterat in utrustning i vår undercentral för att mer noggrant kunna följa upp och styra fjärrvärmesystemet. Efter felsökning konstaterades i december 2019 att två temperaturgivare monterats felaktigt. Arbetet fortsatte under 2020 med bland annat justeringar.

Ventilationsaggregatet till en affärslokal reparerades under året. Vissa delar kunde ej ersättas varför reparationen även krävde ombyggnation inför montering av ett nytt fläktaggregat.

Föreningens ersatte 2019 all gemensam belysning till den mer miljövänliga LED-tekniken. Under 2019 installerades även sju laddboxar för laddning av personbilar i garaget. Konstaterades att elförbrukningen 2020 minskat med ca 13,5 % jämfört med året innan.

J

716

Med syfte att minska föreningens miljöbelastning ytterligare och att på sikt även minska energikostnaderna monterades 101 stycken solceller på lamellhusets tak sent hösten 2020. Elen, som produceras, används till vår gemensamma förbrukning för belysning i trapphus och garage, hissar, tvättstuga, elbilsladdning etc. Om föreningen får en produktion som överstiger förbrukningen av den gemensamma elförbrukningen har vi möjlighet att sälja överskottet.

Samma entreprenörer som tidigare år, Nicator AB och Takjour Entreprenad AB, har haft beredskap för snöröjning av gård och gångar samt skottning av tak. Bevakning av snösituationen och nödvändiga åtgärder under tiden från 15 november till 31 mars svarar entreprenörerna för enligt särskilda avtal.

Städning av trapphus och vissa gemensamma utrymmen har skett veckovis och utförts av Fastighetsägarna Service AB.

Under året har föreningen och brf Wivallius garage drabbats av ett inbrott. Vår garageport skadades liksom Wivallius. Inbrottslarmet och ett tidigt ingripande från polis innebär att inget stals. Reparation har skett och skyddet förstärkts. Ett inbrottsförsök uppdagades även i ett trapphus ner till garagen. Förövaren hade hindrat låskolven att låsas för att kunna bereda sig tillträde i ett senare skede. Båda inbrotten är polisanmälda. Föreningen har endast utsatts för klotter vid ett tillfälle under året.

Två av föreningens hissar har blivit stående och felanmäls vid flertal tillfällen 2020. Ingen person har fastnat i hissarna.

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.

Inför sommarperioden tilläts Mangiare att även 2020 anordna uteservering på föreningens mark.

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

Filter för luftintag vid lägenheternas radiatorer har delats ut under våren till samtliga medlemmar.

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 värme-/ventilationsfrågor m.m. och ersatts för denna tid utöver styrelseuppdraget.

### Hemsida

Föreningens hemsida ([www.fajansparken.se](http://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,

1

810

trivselregler, informationsbrev, medlemsförteckning, bokningsmöjligheter av tvättstuga, gästrum och gemensamhetslokal samt anvisningar för felanmälan m.m.

### **Pandemin**

Föreningens medlemmar och verksamhet samt våra hyresgäster har påverkats av pandemin. Ett antal medlemmar har drabbats av CV19 men smittspridningen har trots allt varit begränsad. Styrelsen har främst följt läget i föreningen och fattat beslut om åtgärder för att minska smittspridningen samt vidtagit åtgärder för att om möjligt förhindra att våra hyresgäster går i konkurs.

De åtgärder föreningen vidtagit för att minska smittspridningen är främst information och anslag samt extra rengöring av dörrhandtag, ledstänger, hissknappar med flera utsatta kontaktytor gemensamma ytor för oss boende. Vidare erbjöds även att med yngre medlemmar organisera mathandling och liknande till boende som är i sk riskgrupp.

Årsstämman genomfördes i det rengjorda garaget med avstånd mellan medlemmarna enligt myndigheternas rekommendationer.

Efter pandemins utbrott har de flesta styrelsemöten skett med 2-4 av ledamöterna medverkande digitalt.

En krisgrupp ur styrelsen organiserades tidigt för att följa situationen i föreningen och hos våra hyresgäster. Krisgruppen förberedde beslut som fattades i styrelsen. I brådskande lägen togs besluten per mail. Alla beslut är dokumenterade i styrelsens protokoll.

### **Pandemin och våra lokalhyresgäster**

Av våra fem lokalhyresgäster är det främst de fyra som är direkt beroende av konsumenter som har drabbats ekonomiskt främst beroende på ett stort bortfall av kunder. Föreningen har tillsammans med staten subventionerat dessa fyra under våren med halverade hyror under tre månader. Under hösten har dessutom en mindre hyresskuld för en av hyresgästerna förts över till 2021.

### **Lokaler, garaget och övriga utrymmen**

Övernattningsrummet och föreningslokalen har utnyttjats i betydligt mindre omfattning av medlemmarna under året beroende på pandemin. Avgiften har under året höjts till 300 kr per tillfälle. Intäkterna för övernattningsrum och föreningslokal redovisas separat i resultaträkningens not 2.

Tvättstugan har använts flitigt. Under 2020 har en av tvättmaskinerna byts ut då den var helt uttjänt och slutat fungera. I övrigt har endast mindre underhåll skett.

Garagegolvet har vårstädats med maskin, Samtliga 42 p-platser för personbilar är uthyrda och det finns en kö. Sex parkeringsplatser för mc hyrs ut. Föreningen premierar de medlemmar som kör dubbfrött med en rabatterad garagehyra.

Cykelrummet och -buren är välfyllda, liksom de cykelställ som finns i anslutning till gården. Det finns inga ytterligare utrymmen för cyklar. Information om att förvara cyklar som ej används dagligen på annat sätt än i dessa utrymmen har distribuerats vid flera tillfällen.

### **Sophantering**

Föreningen är skyldig att ombesörja hämtning av hushållssopor. Beträffande grovsopor finns ingen sådan skyldighet. Styrelsen kommer även under det kommande året att följa upp hur hanteringen av grovsopor sköts. Om ordningen försämras kan beslut tas om att stänga grovsoprummen.

1



### Gemensamma aktiviteter

Traditionsenlig vår- och höststädning har genomförts men på pandemisäkert sätt. Vårens städdag genomfördes genom att sprida ut arbetsuppgifter tidsmässigt under flera dagar och höstens städdag genomfördes som vanligt men med iakttagande av myndigheternas anvisningar. Trädgårdsgruppen organiserade aktiviteterna.

### Fjärde Advent

En mycket uppskattad insjunga av julen skedde den fjärde advent. Från gård och balkonger sjöng och dansade vi in julen under mycket proffsig ledning.

### Planerad verksamhet under det kommande året

Styrelsen kommer som tidigare år att fortsätta sitt arbete med att följa upp kostnader i syfte att hålla föreningens utgifter på en rimlig nivå, t ex avseende uppvärmning och energiförbrukning samt anlåtande av externa entreprenörer.

Inför 2021 planeras för underhåll och förbättringar av husväggar i mark- och gatuplan längs Gjörwellsgatan och Wivalliusgatan samt av murar på gården.

En utvecklingsgrupp tillsattes sent 2020 under ledning av två styrelseledamöter. Uppdraget är att se över de boendes behov och krav för nyttjande av våra gemensamma utom- och inomhusytor. Detta gäller bl a cykel- och barnvagnsförråd, gästrum och gemensamhetslokal, utomhusytor mellan lamellhuset och radhusen samt gräsytor längs Wivalliusgatan.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är relativt god, vilket framgår av bifogad redovisning. Månadsavgifterna har under flera år varit oförändrade. Styrelsen beslöt i december 2019 om en mindre höjning från 2020-01-01.

Föreningens totala låneskuld är 2020-12-31 på 46,5 mkr. Under året har föreningen amorterat 2 mkr. Den totala summan av amorteringar sedan föreningen bildades uppgår till drygt 13 mkr. Föreningens skuld är nu fördelad på tre lån om 19 mkr, 20 mkr och 7,5 mkr. Det minsta lånet är på 7,5 mkr och har rörlig ränta. Lånet om 19 mkr löper ut 2021-08-11. Lånet om 20 mkr har en fast ränta på 0,68% fram till 2024-08-21.

Lån nr	Skuld	Ränta	Slutförfallodag
1	7 500 000:-	Rörlig, 0,49%	2021-04-17 Villkorsändring
2	18 999 996:-	Fast 1,15%	2021-08-11
3	19 999 996:-	Fast 0,68%	2024-08-21
Summa	46 499 992:-		

Föreningens enskilt största kostnader är de taxebundna kostnaderna för uppvärmning, el, vatten mm på ca 0,8 mkr (2019: 0,9 mkr) samt räntor ca 0,411mkr (2019: 0,478 mkr),

Kostnaden för uppvärmning var totalt ca 460 tkr (2019: ca 490 tkr), kostnaden för el ca 257 tkr (2019: 337 tkr). Minskningen av elkostnaden främst beroende på installering av LED.

d

2/10

		Årsförbrukning el, fjärrvärme och vatten. 2016-2020				
		2016	2017	2018	2019	2020
<b>EL</b>	kWh	251 460	266 280	256 560	245 460	212 400
årskostnad	kkkr	308	318	371	337	257
<b>Fjärrvärme</b>	MWh	427	401	444	416	336
årskostnad	kkkr	431	437	503	486	457
<b>Vatten</b>	m <sup>3</sup>	6189	6121	6136	6297	6617
årskostnad	kkkr	98	104	100	108	113

Kostnaderna för reparationer och underhåll har ökat jämfört med föregående år. Detta främst beroende på reparationer i värmesystemet.

Från 2015 gäller nya redovisningsregler. 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. Detta påverkar det balanserade resultatet, vilket är 1,169 mkr för 2020.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4979	4979	4926	4876	4891	4896
Resultat efter fin. poster (tkr)	-63	-92	235	-167	-203	-270
Soliditet (%)	79,2%	78,7%	78%	78%	77,3 %	76,9 %

d



**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	1 149 125	1 602 202	-92 137	182 819 190
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			138 800	-138 800		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-92 137	92 137	
Årets resultat					-63 348	-63 348
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>62 156 000</b>	<b>118 004 000</b>	<b>1 287 925</b>	<b>1 371 265</b>	<b>-63 348</b>	<b>182 755 842</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	1 371 265
Årets resultat	-63 348
<b>Totalt</b>	<b>1 307 917</b>
Avsättning till yttre fond	138 800
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	1 169 117
<b>Summa</b>	<b>1 307 917</b>

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

✓

✓

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 978 620	4 978 913
Övriga rörelseintäkter	3	92 885	65 726
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 071 505</b>	<b>5 044 639</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 674 676	-2 677 597
Övriga externa kostnader	5	-288 053	-218 993
Personalkostnader och arvoden	6	-82 514	-84 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 678 812	-1 678 384
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 724 055</b>	<b>-4 659 137</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>347 450</b>	<b>385 502</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		596	178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 394	-477 817
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-410 798</b>	<b>-477 639</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 348</b>	<b>-92 137</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-63 348</b>	<b>-92 137</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>-63 348</b>	<b>-92 137</b>

d

210

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	227 120 591	228 794 219
Inventarier, maskiner och installationer	8	93 821	99 005
Pågående nyanläggningar		527 602	-
Summa materiella anläggningstillgångar		227 742 014	228 893 224
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		227 742 014	228 893 224
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 280	40 488
Övriga fordringar		18 830	19 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 239	77 137
Summa kortfristiga fordringar		130 349	137 508
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		2 893 222	3 365 204
Summa kassa och bank		2 893 222	3 365 204
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 023 571	3 502 712
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		230 765 585	232 395 936

1

210



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		180 160 000	180 160 000
Fond för yttre underhåll		1 287 925	1 149 125
Summa bundet eget kapital		181 447 925	181 309 125
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 371 265	1 602 202
Årets resultat		-63 348	-92 137
Summa fritt eget kapital		1 307 917	1 510 065
<b>Summa eget kapital</b>		<b>182 755 842</b>	<b>182 819 190</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	46 499 992	48 499 992
Summa långfristiga skulder		46 499 992	48 499 992
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		559 944	256 746
Skatteskulder		36 543	23 627
Övriga skulder		298 195	306 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		615 069	490 155
Summa kortfristiga skulder		1 509 751	1 076 754
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>230 765 585</b>	<b>232 395 936</b>

0

20

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### 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.

d

20

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 690 578	3 618 223
Hyror	1 269 315	1 340 972
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 441	8 321
Övriga hyresintäkter	13 286	11 397
	<b>4 978 620</b>	<b>4 978 913</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Erhållna bidrag	31 939	-
Ersättning för skada på tvättmaskin	-	4 115
Brf Wivallius	60 946	61 611
<b>Summa</b>	<b>92 885</b>	<b>65 726</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	133 079	123 756
Städning	138 648	238 324
Tillsyn, besiktning, kontroller	37 237	47 022
Trädgårdsskötsel	84 891	85 875
Snöröjning	21 663	54 785
Reparationer	422 310	195 158
EI	257 747	337 203
Uppvärmning	457 659	486 472
Vatten	113 768	108 258
Sophämtning	97 483	90 685
Försäkringspremie	97 093	93 696
Fastighetsavgift bostäder	80 024	77 112
Fastighetsskatt lokaler	83 300	83 300
Övriga fastighetskostnader	22 361	43 091
Kabel-tv/Bredband/IT	148 652	133 617
Förvaltningsarvode ekonomi	110 228	107 666
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 056	7 861
Panter och överlåtelser	9 164	12 152
Övriga externa tjänster	10 956	13 118
	<b>2 332 319</b>	<b>2 339 151</b>
<b>Underhåll</b>		
Värme	-	153 356
Ventilation	201 451	-
EI	-	185 090
Lås	140 906	-
	<b>342 357</b>	<b>338 446</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 674 676</b>	<b>2 677 597</b>

d

10



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	27 146	17 130
Konsultarvode	243 889	184 780
Revisionarvode	17 018	17 083
<b>Summa</b>	<b>288 053</b>	<b>218 993</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	10 965	14 163
Utbildning	1 549	-
	<b>82 514</b>	<b>84 163</b>

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	169 053 825	169 053 825
-Mark	70 738 835	70 738 835
	<b>239 792 660</b>	<b>239 792 660</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-10 998 441	-9 324 813
-Årets avskrivning enligt plan	-1 673 628	-1 673 628
	<b>-12 672 069</b>	<b>-10 998 441</b>
Pågående nyanläggningar (solceller)	527 602	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>227 648 193</b>	<b>228 794 219</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	108 937 000	108 937 000
Mark	120 393 000	120 393 000
	<b>229 330 000</b>	<b>229 330 000</b>
Bostäder	221 000 000	221 000 000
Lokaler	8 330 000	8 330 000
	<b>229 330 000</b>	<b>229 330 000</b>

d

2/10

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	125 281	125 281
	125 281	125 281
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-26 276	-21 520
-Årets avskrivning enligt plan	-5 184	-4 756
	-31 460	-26 276
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>93 821</b>	<b>99 005</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	1 041 071	986 370
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 852 151	2 378 834
<b>Summa</b>	<b>2 893 222</b>	<b>3 365 204</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea bundet lån	2024-08-21	0,68%	19 999 996		19 999 996
Nordea bundet lån	2021-08-11	1,15%	18 999 996		18 999 996
Nordea	2021-04-17	0,49%	7 500 000	-2 000 000	9 500 000
			<b>46 499 992</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>48 499 992</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

d

210

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

### Underskrifter

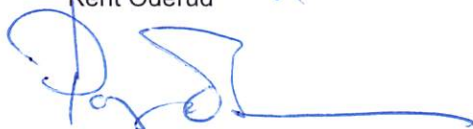
Stockholm 2021 -03-11




Kent Oderud



Johan Flodström



Per Ingvar Östblom

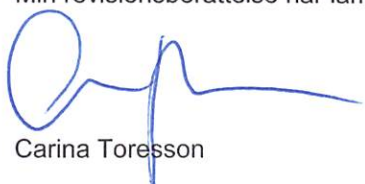


Peter Tejler



Maria Booth

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -03-19



Carina Toresson



## 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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

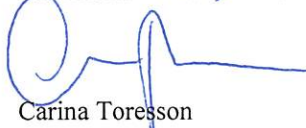
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 19/3 2021



Carina Toresson





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.