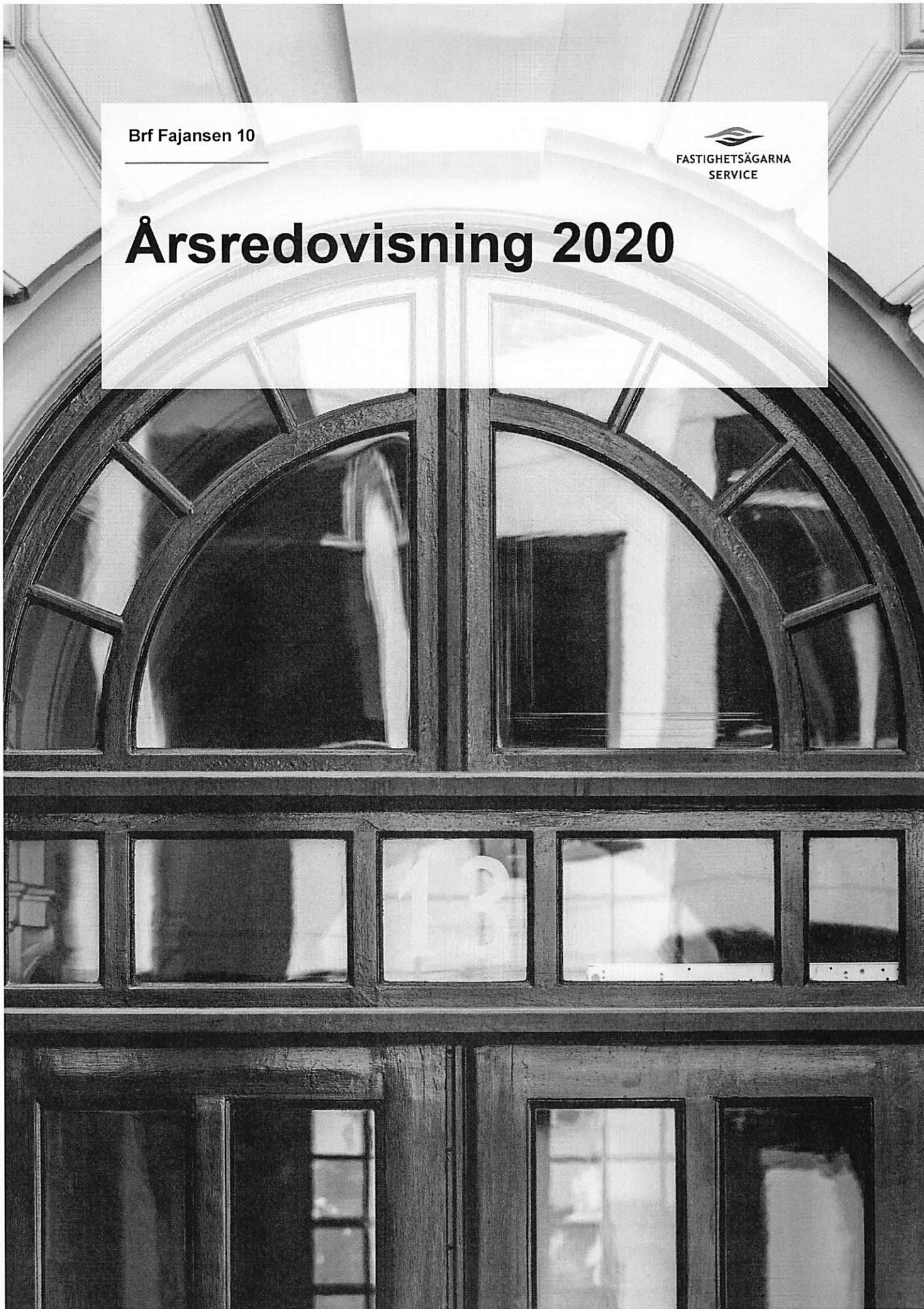


Brf Fajansen 10


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Fajansen 10
769608-8272

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Fajansen 10 (769608-8272) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fajansen 10 i Stockholms kommun, omfattande adressen Norrbackagatan 26. Fajansen 10 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
25	Lägenheter, bostadsrätt	1 562

Fastighetens totalyta är 2196 varav lägenheter bostadsrätt utgör 1562.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-09. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Carl Johnson	Ledamot (avgått)
Evelyn Adam	Suppleant (avgått)
Filip Kwetczner	Ledamot
Fredrik Holmdahl	Ordförande
Henrik Pääjärvi	Ordförande (avgått)
Jesper Dahl	Ledamot
Lena Bråve Malmström	Tjänstgörande suppleant

d

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Ledamot Carl Johnson har avgått ur styrelsen i februari 2021.
Ordförande Henrik Pääjärvi har avgått ur styrelsen i januari 2021 och ersatts av Fredrik Holmdahl.
Suppleant Evelyn Adam har avgått ur styrelsen i december 2020.
Niels Van Hee har avgått ur valberedningen i december 2020.
Suppleant Lena Bråve Malmström är tjänstgörande suppleant från januari 2020.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Camilla Lindstaf och Carina Toresson.

Valberedningen har utgjorts av Anna Olls Eén och Niels Van Hee.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Stamspolning
2020	Uppfräschning av innergården

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Fiber ska installeras i fastigheten

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 34 st. Under året har 1 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 35 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

d

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	936	947	947	1 000
Resultat efter fin. poster (tkr)	151	-420	-425	-142
Soliditet (%)	85,6	85,5	72	69

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	17 661 484	7 874 408	449 660	-1 882 587	-386 892	23 716 073
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-170 627	170 627		
Balanseras i ny räkning				-386 892	386 892	
Årets resultat					150 582	150 582
Belopp vid årets utgång	17 661 484	7 874 408	279 033	-2 098 852	150 582	23 866 655

U

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-2 098 852
Årets resultat	150 583
Totalt	<u>-1 948 269</u>
Avsättning till yttre fond	175 800
Uttag ur yttre fond	-16 250
Balanseras i ny räkning	<u>-2 107 819</u>
Summa	<u>-1 948 269</u>

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

d

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	935 875	928 136
Summa rörelseintäkter		<u>935 875</u>	<u>928 136</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-717 344	-1 077 229
Övriga externa kostnader	4	-21 839	-134 477
Personalkostnader och arvoden	5	-29 056	-29 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 088	-107 088
Summa rörelsekostnader		<u>-875 327</u>	<u>-1 347 794</u>
Rörelseresultat		60 548	-419 658
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		135 030	118 955
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 071	-86 346
Summa finansiella poster		<u>90 034</u>	<u>32 766</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>150 582</u>	<u>-386 892</u>
Resultat före skatt		150 582	-386 892
Årets resultat		<u>150 582</u>	<u>-386 892</u>

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 060 616	27 167 704
Summa materiella anläggningstillgångar		27 060 616	27 167 704
Summa anläggningstillgångar		27 060 616	27 167 704
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 433	43
Övriga fordringar		34 615	47 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	15 509	15 215
Summa kortfristiga fordringar		53 557	62 807
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	775 281	491 853
Summa kassa och bank		775 281	491 853
Summa omsättningstillgångar		828 838	554 660
SUMMA TILLGÅNGAR		27 889 454	27 722 364

0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 535 892	25 535 892
Fond för yttre underhåll		279 033	449 660
Summa bundet eget kapital		<u>25 814 925</u>	<u>25 985 552</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 098 852	-1 882 587
Årets resultat		150 582	-386 892
Summa fritt eget kapital		<u>-1 948 270</u>	<u>-2 269 479</u>
Summa eget kapital		<u>23 866 655</u>	<u>23 716 073</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	3 760 025
Summa långfristiga skulder		-	<u>3 760 025</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	3 760 025	-
Leverantörsskulder		47 419	49 115
Skatteskulder		70 150	67 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	145 205	129 301
Summa kortfristiga skulder		<u>4 022 799</u>	<u>246 266</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 889 454</u>	<u>27 722 364</u>

0

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 21,6 procent.

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad balkonger	2,5%	(2,5%)
Ombyggnad undercentral	10%	(10%)

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	920 803	903 838
Hyror	-	21 504
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 042	2 765
Övriga hyresintäkter	30	29
	<u>935 875</u>	<u>928 136</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	56 937	56 107
Städning	54 261	54 511
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 625	12 700
Trädgårdsskötsel	9 279	3 614
Sotning	-	2 983
Reparationer	58 071	86 610
EI	30 713	32 005
Uppvärmning	223 643	233 700
Vatten	31 162	29 681
Sophämtning	26 109	22 282
Försäkringspremie	32 905	32 562
Fastighetsavgift bostäder	35 725	34 425
Övriga fastighetskostnader	-	1 904
Kabel-tv/Bredband/IT	32 609	31 830
Förvaltningsarvode ekonomi	73 205	69 141
Panter och överlåtelse	16 259	10 150
Juridiska åtgärder	-	6 575
Övriga externa tjänster	9 591	10 022
	<u>701 094</u>	<u>730 802</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen, målning	16 250	83 298
Relining avloppstam	-	47 500
Mark	-	155 441
Underhåll trapphus	-	60 188
	<u>16 250</u>	<u>286 427</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	717 344	1 077 229

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	5 589	5 028
Kost. förs. hyresrätt (mäklare, styling mm)	-	113 199
Revisionarvode	16 250	16 250
Summa	21 839	134 477

✓

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	23 000	22 000
Sociala kostnader	6 056	7 000
	<u>29 056</u>	<u>29 000</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	13 171 669	13 171 669
-Ombyggnad	3 502 628	3 502 628
-Mark	12 078 270	12 078 270
-Byggnadsinventarier	36 808	36 808
	<u>28 789 375</u>	<u>28 789 375</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 621 671	-1 514 583
-Årets avskrivning enligt plan	-107 088	-107 088
	<u>-1 728 759</u>	<u>-1 621 671</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>27 060 616</u>	<u>27 167 704</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	17 600 000	17 600 000
Mark	41 000 000	41 000 000
	<u>58 600 000</u>	<u>58 600 000</u>
Bostäder	58 600 000	58 600 000
	<u>58 600 000</u>	<u>58 600 000</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Brandkontoret, samt St Hiss och Com Hem	15 509	15 215
	<u>15 509</u>	<u>15 215</u>

Not 8 Kassa och bank

Danske Bank	248 873	250 301
Avräkningskonto Fastighetsägarna	526 408	241 552
	<u>775 281</u>	<u>491 853</u>

d

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Danske Bank	2021-11-01	1,19%	3 760 025	3 760 025
			3 760 025	3 760 025
Kortfristigdel av långfristig skuld			3 760 025	
			<u>3 760 025</u>	

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	84 743	67 574
Räntor	7 209	7 457
Fortum Ellevio el, december	2 747	1 496
Stockholm Exergi, december	28 305	30 256
Övrigt	8 688	8 224
Styrelsearvode	13 513	14 294
	<u>145 205</u>	<u>129 301</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	13 300 000	13 300 000
Summa ställda säkerheter	13 300 000	13 300 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

U

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

d

Underskrifter

Stockholm 2021-05-19



Fredrik Holmdahl
Ordförande



Jesper Dahl
Ledamot

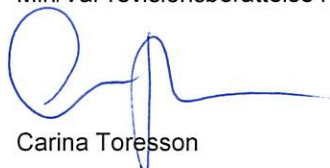


Filip Abrahamsson Kwetcz
Ledamot



Lena Bråve Malmström
Tjänstgörande suppleant

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-31



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Fajansen 10, org.nr 769608-8272.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Fajansen 10 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
Fajansen 10 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den 31/5 2021



Carina Toresson