

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fajansen 2

Org.nr. 769607-9636

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	12

Brf Fajansen 2

Org.nr. 769607-9636

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2004-08-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FAJANSEN 2	2007	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3.535 kvadratmeter, varav 2.981 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 554 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och föreningen har under senare år genomfört de flesta större underhållsprojekt som planerades i samband med att föreningen bildades. Den 10-procentiga hyressänkningen som gjordes under tredje kvartalet 2012 trädde i full kraft under 2013. Samtidigt som årsavgifterna har sänkts har hyresintäkterna ökat och de står nu för knappt 40% av våra totala intäkter jämfört med 34% år 2011.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	512	537	566	540	517
Nettoskuld/kvm bostadsrättsyta	6 284	6 201	6 338	6 104	6 714
Elkostnad/kvm totalyta	9	9	11	12	17
Värmekostnad/kvm totalyta	152	146	130	137	128
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	8	14	14

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2.981 kvm bostäder och 554 kvm lokaler

9

Brf Fajansen 2

Org.nr. 769607-9636

Från om med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kan komma att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Ägarförhållanden

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Andreas Berggren	Ordförande
Birgitta Stafström	Sekreterare
Susanna Boman	Kassör
Oscar Dahlgren	Ledamot
Nils-Åke Nyke	Ledamot
Daniel Schuss	Ledamot

Revisor

Per Engzell

Ordinarie Extern

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under vintern har fasaden på delar av plan fem, som var i dåligt skick, putsats om. Resterande delar av fasaden kommer i sin helhet att behöva putsas om inom 5-10 år.

En läckande del av yttertaket på Rörstrandsgatan har reparerats och tätats. Vidare har hela taket åtgärdats för att preventivt motverka liknande problem i framtiden.

Läckande ventiler och rör i källaren har sanerats och bytts ut.

Fastigheten fick underkänt i den Obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) och arbete ska utföras under 2014 för att få godkänt i en ny kontroll under hösten 2014.

Under våren färdigställdes vår fina innergård som är fri att nyttja för våra medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Anticimex har gjort en genomgång av fastigheten och har tätat håll för att minska spridningen av råttor.

Efter inrådan från vår fastighetsförvaltare CEMI förvaltning har mer akuta skador på fasaden punktåtgärdats.

A

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
ansamlad förlust	-1 200 830
reservering till fond för yttre underhåll	-222 372
årets förlust	-74 737
	<hr/>
	-1 497 939

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-1 497 939
	<hr/>
	-1 497 939

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 514 889	2 579 498
Övriga rörelseintäkter		<u>47 972</u>	<u>26 295</u>
		2 562 861	2 605 793
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-293 933	-229 600
Reparationer		-92 569	-124 361
Taxebundna kostnader		-646 708	-624 769
Övriga driftkostnader		-127 129	-83 927
Fastighetsskatt		-115 690	-111 205
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-117 684	-79 805
Personalkostnader		-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-500 833</u>	<u>-478 402</u>
		-1 986 540	-1 824 063
Rörelseresultat		576 321	781 730
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		699	3 395
Räntekostnader		<u>-651 759</u>	<u>-737 283</u>
		-651 060	-733 888
Resultat efter finansiella poster		-74 739	47 842
Årets resultat		-74 739	47 842

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	96 590 214	96 417 922
		<u>96 590 214</u>	<u>96 417 922</u>
Summa anläggningstillgångar		96 590 214	96 417 922
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		920	4 179
Aktuell skattefordran		54 128	58 613
Övriga fordringar		6 740	16 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	29 552	23 459
		<u>91 340</u>	<u>102 495</u>
Kassa och bank		457 132	873 892
Summa omsättningstillgångar		548 472	976 387
SUMMA TILLGÅNGAR		97 138 686	97 394 309



BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		70 065 558	70 065 558
Upplåtelseavgifter		8 444 116	8 444 116
Fond för yttre underhåll	6	844 931	622 559
		<u>79 354 605</u>	<u>79 132 233</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 423 202	-1 248 672
Årets resultat		-74 737	47 842
		<u>-1 497 939</u>	<u>-1 200 830</u>
Summa eget kapital		<u>77 856 666</u>	<u>77 931 403</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	18 550 000	18 750 000
Summa långfristiga skulder		<u>18 550 000</u>	<u>18 750 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		158 082	132 842
Övriga skulder		147 442	238 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	142 819	158 715
Förutbetalda avgifter och hyror		283 677	182 668
Summa kortfristiga skulder		<u>732 020</u>	<u>712 906</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 138 686	97 394 309

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

Uttagna fastighetsinteckningar		<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
		30 000 000	30 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciperna har använts som föregående år med undantag för redovisning av bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag. Föreningen tillämpar FARs uttalande i redovisningsfrågor "RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag". Föreningen tillämpar Alternativ 2: Utdelning, innebärande att posten aktier i dotterföretag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen, och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde innebärande att posten Byggnader och mark ökar med motsvarande belopp. Jämförelsesiffrorna har räknats om med hänvisning till den förändrade redovisningsprincipen.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2013	2012
	Årsavgifter	1 526 173	1 601 301
	Hysesintäkter	987 246	976 546
	Fakt/påm/kravavg	1 470	1 651
		<hr/> 2 514 889	<hr/> 2 579 498

K

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Rörelsens kostnader	2013	2012
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel, entreprenad	38 966	65 575
	Fastighetsskötsel, enligt beställning	179 852	27 127
	Snöröjning/sandning	13 666	83 950
	Städning entreprenad	49 735	44 254
	Hissbesiktning	2 178	2 057
	Serviceavtal	9 536	6 637
		293 933	229 600
	Reparationer		
	Lås	0	962
	Fastighet	92 569	123 399
		92 569	124 361
	Taxebundna kostnader		
	El	32 189	31 683
	Värme	536 009	517 226
	Vatten	47 828	47 192
	Sophämtning/renhållning	30 682	28 668
		646 708	624 769
	Övriga driftskostnader		
	Försäkring	48 924	45 819
	Kabel-TV	11 819	11 774
	Bredband	66 386	26 334
		127 129	83 927
	Fastighetsskatt/kommunal avgift	115 690	111 205
	Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
	Förbrukningsinventarier	13 031	7 037
	Tele och datakommunikation	1 362	1 710
	Revisionsarvode extern revisor	12 100	12 100
	Föreningskostnader	2 609	2 831
	Styrelseomkostnader	0	0
	Förvaltningsarvode	81 769	51 042
	Juridiska åtgärder	0	0
	Förvaltningsarvoden övriga	800	2 045
	Administration	6 013	3 040
		117 684	79 805
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	21 994	21 994
		91 994	91 994

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Avskrivningar		
Byggnad	10 428	10 427
Uppskrivning byggnad	207 564	207 565
Stam- och elbyte	177 972	177 966
Avskrivning renovering trapphus	72 675	58 988
Avskrivning fönster	28 404	23 456
Avskrivning fasad	3 790	0
	500 833	478 402
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 986 540	1 824 063
Not 3 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	98 275 034	98 158 790
Inköp	673 125	116 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 948 159	98 275 034
Ingående avskrivningar	-1 857 112	-1 378 710
Årets avskrivningar	-500 833	-478 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 357 945	-1 857 112
Utgående redovisat värde	96 590 214	96 417 922
Redovisat värde byggnader	42 146 696	42 364 688
Redovisat värde stam- och elbyte	9 963 366	10 141 338
Redovisat värde mark	43 078 367	43 078 367
Redovisat värd fönsterrenovering	368 120	322 349
Redovisat värde trapphus, innergård och garageportar	847 980	511 180
Redovisat värde fasad	185 685	0
	96 590 214	96 417 922
Avskrivningar enligt plan avseende byggnad görs med 0,5 % per år (livslängd 200 år).		
Avskrivningar enligt plans avseende stam- och elbyte görs med 1,67 % per år (livslängd 60 år)		
Avskrivningar på mark görs ej.		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	73 124 000	60 978 000
varav byggnader:	35 222 000	28 470 000
Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	16 942	14 333
Kabel-TV	2 954	7 469
Förvaltningsarvode	0	1 657
Vatten	3 964	0
Bredband	5 692	0
	29 552	23 459

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Eget kapital

	kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underh.	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	70 065 558	8 444 116	622 559	-1 200 830
Avsättning fond yttre underhåll	0	0	222 372	-222 372
Årets resultat				-74 737
Belopp vid årets utgång	70 065 558	8 444 116	844 931	-1 497 939

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Belopp vid årets ingång	622 559	439 625
Ökning av verkligt värde avseende: Reservering enligt stadgar	222 372	182 934
Belopp vid årets utgång	844 931	622 559

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lån	Tid och villkor	2013-12-31	2012-12-31
LF Fastighetslån	2,93%, 2014-03	-1 890 000	-1 890 000
LF Fastighetslån	3,4 % 2015-03	-8 155 000	-8 355 000
LF Fastighetslån	3,63% 2016-03	-5 670 000	-5 670 000
LF Fastighetslån	3,98% 2017-03	-2 835 000	-2 835 000
		-18 550 000	-18 750 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Värme	70 871	86 406
Vatten	0	3 505
El	2 466	3 158
Reparation vattenskada	64 128	0
Övriga poster	5 354	65 646
	142 819	158 715

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 7/5 2014



Andreas Berggren



Birgitta Stafström



Susanna Boman



Oscar Dahlgren



Nils-Åke Nyke



Daniel Schuss

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2014



Per Engzell

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fajansen 2, org.nr 769607-9636

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fajansen 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2014


Per Engzell
Auktoriserad revisor