

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fajansen 2

Org.nr. 769607-9636

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Brf Fajansen 2
Org.nr. 769607-9636

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om 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 med sjunkande upplåningsräntor ser det fortsatt bra ut. Sedan den senaste avgiftssänkningen 2012 har avgifterna varit på oförändrad nivå medan hyresintäkterna från främst lokalerna ökat något. Hyresintäkter bidrar numera med omkring 40 procent av de totala intäkterna. De tre största utgiftsposterna utgörs vanligtvis av räntor, uppvärmning och fastighetsförvaltning. Med sjunkande räntor har föreningen successivt förbättrat lånevillkoren och genom detta stärkt kassaflödet samt ökat amorteringstakten. Mindre förändringar i såväl användningen av fjärrvärmen och i dess avtal har även gjort att uppvärmningskostnaderna minskat något. Dessa förändringar når full effekt under 2015 och 2016. Fastigheten har utöver planerat underhåll endast krävt några mindre åtgärder under året. Milda vintrar har också gjort att vinterrelaterade utgifter hållits på låg nivå.

Brf Fajansen 2
Org.nr. 769607-9636

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	512	512	537	566	540
Nettoskuld/kvm bostadsrättsyta	6 062	6 284	6 201	6 338	6 104
Elkostnad/kvm totalyta	9	9	9	11	12
Värme kostnad/kvm totalyta	134	152	146	130	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	13	8	14

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2.981 kvm bostäder och 554 kvm lokaler

Ägarförhållanden

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rickard Frithiof	Ordförande
Oscar Dahlgren	Ledamot
Susanna Boman	Kassör
Daniel Schuss	Ledamot
Nils-Åke Nyke	Ledamot
Birgitta Stafström	Ledamot
Anna Ericsson	Ledamot

Revisor

Per Engzell Ordinarie extern

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten fick underkänt i den Obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) och erforderliga åtgärder har planerats och utförts under året för att få godkänt i en ny kontroll i början av 2015.

Under sensommaren resulterade kraftiga regn i översvämningar i källaren på Rörstrandsgatan. Efter utredning av möjliga åtgärder beslutades att lämna problemet utan åtgärd i brist på lämpliga sådana.

Fasaden har fortsatt punktförbättrats men kommer inom ett till två år behöva en mer omfattande översyn. Finansiering av detta bör kunna ske med kassa samt ett mindre lån, men ingen påverkan på avgifterna förväntas.

Brf Fajansen 2
Org.nr. 769607-9636

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 536 831	2 514 889	2 472 515	2 550 243
Resultat efter finansiella poster	-9 802	-74 739	47 842	906
Soliditet (%)	80,42	80,15	79,61	78,28

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust	
Till föreningsstämmans förfogande står ansamlad förlust	-1 497 939
Reservering till fond för yttre underhåll	-219 372
Årets resultat	-9 802
	<hr/>
	-1 727 113

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-1 727 113
	<hr/>
	-1 727 113

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

19

Brf Fajansen 2
Org.nr. 769607-9636

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 536 831	2 514 889
Övriga rörelseintäkter		39 497	47 972
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 576 328</u>	<u>2 562 861</u>
Rörelsekostnader	2		
Fastighetskostnader		-187 591	-293 933
Reparationer		-47 290	-92 569
Taxebundna kostnader		-586 348	-646 708
Fastighetsskatt		-116 005	-115 690
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-245 522	-244 813
Personalkostnader		-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-671 971	-500 833
Summa rörelsekostnader		<u>-1 946 721</u>	<u>-1 986 540</u>
Rörelseresultat		629 607	576 321
Finansiella poster			
Ränteintäkter		680	699
Räntekostnader		-640 089	-651 759
Summa finansiella poster		<u>-639 409</u>	<u>-651 060</u>
Resultat efter finansiella poster		-9 802	-74 739
Resultat före skatt		-9 802	-74 739
Årets resultat		-9 802	-74 739

Brf Fajansen 2
Org.nr. 769607-9636

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2014-12-31

2013-12-31

3

95 918 243

96 590 214

Summa materiella anläggningstillgångar

95 918 243

96 590 214

Summa anläggningstillgångar

95 918 243

96 590 214

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

21 316

920

Övriga fordringar

54 424

60 868

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4

29 154

29 552

Summa kortfristiga fordringar

104 894

91 340

Kassa och bank

Kassa och bank

769 728

457 132

Summa kassa och bank

769 728

457 132

Summa omsättningstillgångar

874 622

548 472

SUMMA TILLGÅNGAR

96 792 865

97 138 686

Brf Fajansen 2
Org.nr. 769607-9636

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
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		1 064 303	844 931
Summa bundet eget kapital		<u>79 573 977</u>	<u>79 354 605</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 717 311	-1 423 202
Årets resultat		-9 802	-74 737
Summa fritt eget kapital		<u>-1 727 113</u>	<u>-1 497 939</u>
Summa eget kapital		77 846 864	77 856 666
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 350 000	18 550 000
Summa långfristiga skulder		<u>18 350 000</u>	<u>18 550 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 696	158 082
Förutbetalda avgifter och hyror		321 363	283 677
Övriga skulder		132 745	147 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	68 197	142 819
Summa kortfristiga skulder		<u>596 001</u>	<u>732 020</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 792 865	97 138 686

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Uttaga fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	120
Stam- och elbyte	60
Fönster	15
Fasadrenovering	50
Trapphus	10

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 526 173	1 526 173
	Hysesintäkter	1 010 108	987 246
	Fakt/påm/kravavg	550	1 470
		<u>2 536 831</u>	<u>2 514 889</u>
Not 2	Rörelsens kostnader	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskostnader, entreprenad	38 867	38 966
	Fastighetskostnader, enligt beställning	84 923	179 852
	Snöröjning/sandning	0	13 666
	Städning entreprenad	44 944	49 735
	Hissbesiktning	7 017	2 178
	Serviceavtal	11 840	9 536
		<u>187 591</u>	<u>293 933</u>
	Reparationer		
	Fastighet	47 290	92 569
		<u>47 290</u>	<u>92 569</u>
	Taxebundna kostnader		
	El	32 719	32 189
	Värme	473 038	536 009
	Vatten	46 889	47 828
	Sophämtning/renhållning	33 702	30 682
		<u>586 348</u>	<u>646 708</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Övriga driftskostnader		
Försäkring	51 610	48 924
Kabel-TV	11 816	11 819
Bredband	67 625	66 386
	<u>131 051</u>	<u>127 129</u>
Fastighetsskatt/kommunal avgift	116 005	115 690
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsinventarier	4 438	13 031
Tele och datakommunikation	1 362	1 362
Revisionsarvode extern revisor	13 310	12 100
Föreningskostnader	1 755	2 609
Förvaltningsarvode	75 429	81 769
Förvaltningsarvoden övriga	7 645	800
Administration	10 532	6 013
	<u>114 471</u>	<u>117 684</u>
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
	<u>91 994</u>	<u>91 994</u>
Avskrivningar		
Byggnad	10 428	10 428
Uppskrivning byggnad	207 564	207 564
Stam- och elbyte	177 972	177 972
Avskrivning trapphus, innergård och garageportar	99 936	72 675
Avskrivning fönster	28 404	28 404
Avskrivning fasad	3 792	3 790
	<u>528 096</u>	<u>500 833</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 802 845	1 986 540

Upplysningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	98 948 159	98 275 034
	Inköp	0	673 125
	Utgående anskaffningsvärden	<u>98 948 159</u>	<u>98 948 159</u>
	Ingående avskrivningar	-2 357 945	-1 857 112
	Årets avskrivningar	-671 971	-500 833
	Utgående avskrivningar	<u>-3 029 916</u>	<u>-2 357 945</u>
	Redovisat värde	95 918 243	96 590 214
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	37 902 000	37 902 000
	Byggnader	35 222 000	35 222 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Förutbetalda kostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsförsäkring	17 334	16 942
	Kabel-TV	2 951	2 954
	Förvaltningsarvode	3 239	0
	Vatten	0	3 964
	Bredband	5 630	5 692
		<u>29 154</u>	<u>29 552</u>

Not 5	Eget kapital	Upplåtelse kapital	Fond yttre avgifter	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust
	Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	70 065 558	8 444 116	844 931	-1 497 939
	Avsättning till yttre underhåll			219 372	-219 372
	Årets resultat				-9 802
	Belopp vid årets utgång	<u>70 065 558</u>	<u>8 444 116</u>	<u>1 064 303</u>	<u>-1 727 113</u>

Not 6	Förfallofder skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	<u>18 350 000</u>	<u>18 550 000</u>
		18 350 000	18 550 000
	Lån	Tid och villkor	
	LF Fastighetslån	1,70%, 2015-02	-1 890 000
	LF Fastighetslån	3,40%, 2015-03	-7 955 000
	LF Fastighetslån	3,63%, 2016-03	-5 670 000
	LF Fastighetslån	3,98%, 2017-03	-2 835 000
			<u>-18 350 000</u>
			<u>-18 550 000</u>

Not 7	Upplupna kostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Värme	54 665	70 871
	Vatten	1 840	0
	El	2 470	2 466
	Reparation vattenskada	0	64 128
	Övriga poster	9 222	5 354
		<u>68 197</u>	<u>142 819</u>

Brf Fajansen 2
Org.nr. 769607-9636

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


Stockholm 2015-04-27



Rickard Frithiof



Birgitta Stafström



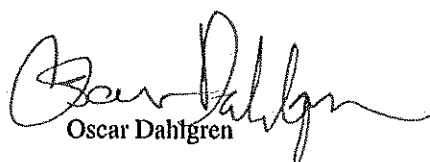
Susanna Boman



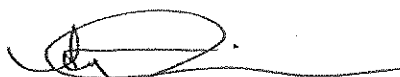
Daniel Schuss



Nils-Åke Nyke




Oscar Dahlgren



Anna Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-04



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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 ersättningskyldig 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 4 maj 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor