

Årsredovisning för
Brf Fajansen 6
769603-1397
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

BRF Fajansen 6
Org. nr 769603-1397

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fajansen 6 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

STYRELSE och verksamhet

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

2022-01-01-2022-06-13

Tore Lind	ledamot, ordförande
Therese Karlsson	ledamot
Per Almgren	ledamot
Ingemar Fasth	ledamot
Annica Grahn	ledamot
Ellen Spångberg	suppleant

Vid den ordinarie föreningsstämman den 13 juni 2022 utsågs följande styrelse:

Per Almgren	ledamot, ordförande
Annica Grahn	ledamot
Ellen Spångberg	ledamot
Thomas Wecke	ledamot
Ingemar Fasth	suppleant

Till valberedning intill stämman 2023 valdes den nya styrelsen.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i föreningsangelägenheter och har hållit 9 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisorer

Till revisor valdes Per Lundström, Öhman & Partners.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fajansen 6 med adress Drejargatan 5, 113 42 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1926-1927, innehåller 24 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 516 m² och med följande fördelning:

3 st	1 R o k
18 st	2 R o k
1 st	3 R o k
1 st	4 R o k
1 st	5 R o k

23 lägenheter upplåtes med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 70 000 000 kr (föregående år 56 200 000 kr), varav 21 000 000 kr utgör byggnadsvärde och 49 000 000 kr markvärde. Hela taxeringsvärdet faller på bostäder.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet.

Verksamheten

Under året har ett flertal projekt bedrivits. Underhållsplan genomfördes, energideklaration och OVK gjordes med godkänt resultat. Radonmätning påbörjades i oktober och slutfördes i januari 2023 utan anmärkning. Stadgarna genomgicks och uppdaterades. I övrigt har verksamheten bedrivits enligt plan.

Arvoden

Inga styrelsearvoden har utgått.

Överlåtelser och upplåtelser

Under 2022 har, enligt köpekontraksdatum, lägenhet nr 020 överlåtits till nya medlemmar.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Kostnaden för löpande reparationer och underhåll har under året uppgått till 0 kr (förra året 11 907 kr).

EKONOMI- OCH FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson enligt avtal.

Till reparationsfonden har, enligt stadgarna, avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2022 eller 210 000 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen. Under 2022 har man tagit reparationsfonden i anspråk med 59 375 kr för reparation elinstallationer

Föreningen har under året amorterat sina lån med 0 kr.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2022-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2022-12-31
SEB	1,63	2023-06-28	615 100	-	615 100
SEB	1,13	2023-03-28	1 016 635	-	1 016 635
SEB	1,63	2023-06-28	921 885	-	921 885
SEB	0,78	2025-10-28	500 000	-	500 000
SEB	2,02	2023-05-28	3 115 000	-	3 115 000
SEB	0,80	2025-11-28	700 000	-	700 000
Totalt			6 868 620	-	6 868 620

Pantbrev i fastigheten: 8 798 000 kr

Nyckeltal i kr

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	627	627	622	627	627
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 654	4 654	4 654	4 736	4 846
Elkostnad/kvm totalyta	27	21	15	16	18
Värmekostnad/kvm totalyta	147	150	131	139	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	34	32	30	30
Soliditet (%)	72	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster	-110 006	-2 472	52 481	28 045	29 401
Nettoomsättning	997 303	1 003 788	998 650	1 006 094	1 011 686

Totalyta= bostadsyta + lokalyta

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Balkong- upplåtelse	Reparations fond	Balkong fond	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	19 445 611	660 000	821 399	470 731	47 820	-3 047 880	-37 488
Disposition av föregående års resultat						-37 488	37 488
Avsättning fond				210 000	4 350	-210 000	
lanspråktagande rep.fond				-59 375			
Årets resultat							-146 462
Belopp vid årets utgång	19 445 611	660 000	821 399	621 356	52 170	-3 295 368	-146 462

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-146 462
jämte balanserat underskott inklusive årets avsättning till reparationsfonden	-3 295 368
Balanseras i ny räkning	-3 441 830

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	997 303	1 003 788
SUMMA INTÄKTER		997 303	1 003 788
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-144 379	-130 210
Reparationer och försäkringsskador		-	-11 907
Taxebundna kostnader		-358 583	-345 760
Övriga driftskostnader		-46 893	-45 940
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-130 658	-67 418
Summa driftskostnader		-680 513	-601 235
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-330 133	-330 133
Avskrivningar inventarier och maskiner		-6 768	-6 768
Summa avskrivningar		-336 901	-336 901
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 017 414	-938 136
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.		126	-
Räntekostnader m.m.	5	-90 022	-68 124
Summa finansiella poster		-89 896	-68 124
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	6	-36 456	-35 016
Summa skatter		-36 456	-35 016
ÅRETS RESULTAT		-146 462	-37 488

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		10 376 350	10 376 350
Byggnader	4	14 036 825	14 366 958
Inventarier, verktyg och installationer	4	39 464	46 232
		<u>24 452 639</u>	<u>24 789 540</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 452 639</u>	<u>24 789 540</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7	27 155	34 144
		<u>27 155</u>	<u>34 144</u>
Kassa, plusgiro och bank	8	760 585	625 003
Summa omsättningstillgångar		<u>787 740</u>	<u>659 147</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 240 379</u>	<u>25 448 687</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Årets resultat		-1	-
		-1	-
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19 445 611	19 445 611
Upplåtelseavgift		660 000	660 000
Kapitaltillskott		821 399	821 399
Reparationsfond		621 356	470 731
Balkongfond		52 170	47 820
		21 600 536	21 445 561
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 295 368	-3 047 880
Årets resultat		-146 462	-37 489
		-3 441 830	-3 085 369
Summa eget kapital		18 158 705	18 360 192
<i>Långfristiga skulder</i>	9,11		
Checkräkningskredit		1 200 000	2 736 985
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		52 083	59 761
Skatteskulder		3 128	3 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 843	156 986
Skulder till kreditinstitut		5 668 620	4 131 635
Summa kortfristiga skulder	10	5 881 674	4 351 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 240 379	25 448 687

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-110 006	-2 472
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	336 901	336 901
Avsättning balkongfond	4 350	4 320
Tagit reparationsfonden ianspråk	-59 375	-39 765
Betald skatt	-36 456	-35 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	135 414	263 968
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	6 989	5 681
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 821	43 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 582	312 886
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	135 582	312 886
Likvida medel vid årets början	625 003	312 118
Likvida medel vid årets slut	760 585	625 004

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1,1 %
Stomkompl./innerväggar 1,6 %
Värme och VS 2,5 %
Fasad 2 %
Fönster 3,33 %
Yttertak 4,5 %
Restpost inkl hiss 2 %, 2,5 %
Altaner/Balkonger 2,5 %
Inventarier 20 %
Maskiner 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	925 740	925 740
Hyror bostäder	51 300	51 300
Hyra extra förråd	18 000	20 100
Överlåtelseavgifter	1 208	3 570
Pantsättningsavgifter	966	2 856
Diverse intäkter	89	222
Summa	997 303	1 003 788

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	30 000	30 000
Städning	58 420	19 005
Snöröjning	4 375	10 338
Sotning och OVK	12 487	
Gården	12 895	25 986
Hiss, service och besiktning	8 259	7 649
Förbrukningsmaterial	6 363	9 495
Korttidsinventarier	11 580	27 737
Summa	144 379	130 210

Reparationer och försäkringsskador

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation lås		1 140
Reparationer VVS		3 750
Reparation elinstallationer		6 717
Reparationer fönster		300
Summa		11 907

Taxebundna kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	40 533	31 724
Värme	222 468	227 912
Vatten	55 692	51 269
Sophämtning	39 890	34 855
Summa	358 583	345 760

Övriga driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	42 415	41 619
Kabel-TV och bredband	4 478	4 321
Summa	46 893	45 940

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	12 831	
Utgift styrelse och stämma	7 000	7 185
Ekonomisk förvaltning	43 500	43 500
Administrationskostnader	3 225	700
Konsultarvoden	35 625	11 694
Övriga driftskostnader	28 477	4 339
Summa	130 658	67 418

Not 4 Byggnader och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Stomme och grund	6 078 933	6 078 933
Avskrivning stomme och grund	-958 091	-905 299
Restvärde	5 120 842	5 173 634
Stomkompl/innerväggar	3 256 300	3 256 300
Avskrivningar stomkompl/innerväggar	-903 898	-858 660
Restvärde	2 352 402	2 397 640
Värme och VS	5 665 391	5 665 391
Avskrivning värme och VS	-2 249 598	-2 131 813
Restvärde	3 415 793	3 533 578
Fasad mot väg	191 547	191 547
Avskrivning fasad mot väg	-174 803	-166 431
Restvärde	16 744	25 116
Fasad	646 399	646 399
Avskrivning fasad	-222 388	-205 428
Restvärde	424 011	440 971
Fönster	742 002	742 002
Avskrivning fönster	-148 677	-130 199
Restvärde	593 325	593 325
Yttertak	383 094	383 094
Avskrivning yttertak	-178 425	-168 679
Restvärde	204 669	214 415
Restpost	1 857 625	1 857 625
Avskrivning restpost	-580 562	-536 880
Restvärde	1 277 063	1 320 745
Altaner/Balkonger	821 399	821 399
Avskrivning altaner/balkonger	-189 423	-172 343
Restvärde	631 976	649 056
Hiss	57 464	57 464
Avskrivning hiss	-57 464	-57 464
Inventarier	106 117	106 117
Avskrivningar inventarier	-106 116	-106 116
Restvärde	1	1
Maskiner	103 398	103 398
Avskrivningar maskiner	-63 935	-57 167
Restvärde	39 463	46 231
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	20 242 190	20 242 190
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-5 829 000	-5 492 099
- Årets avskrivning enligt plan	-336 901	-336 901
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	14 076 289	14 413 190
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	21 000 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark:	49 000 000	39 000 000
Summa taxeringsvärde	70 000 000	56 200 000

Not 5 Räntekostnader m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntor Skatter och avgifter	-3	
Låneräntor	86 916	65 884
Kapital- och bankkostnader	3 109	2 240
Summa	90 022	68 124

Not 6 Fastighetsavgift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift	36 456	35 016
Summa	36 456	35 016

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	4 500	13 890
Skattekonto	114	111
Skattefordran	1 080	2 520
Förskottsbetalda kostnader	21 461	17 623
Summa	27 155	34 144

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank SEB	659 773	524 318
Bank SEB	100 812	100 685
Summa	760 585	625 003

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån SEB 20588276 kortfristigt 2023-06-28		615 100
Lån SEB 20588322 kortfristigt 2023-06-28		921 885
Lån SEB 36423447 förfaller 2025-10-28	500 000	500 000
Lån SEB 28197837 förfaller 2025-11-28	700 000	700 000
Summa	1 200 000	2 736 985

Not 10 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån SEB 20588276 förfaller 2023-06-28	615 100	
Lån SEB 20588314 förfaller 2023-03-28	1 016 635	1 016 635
Lån SEB 20588322 förfaller 2023-06-28	921 885	
Lån SEB 23171473 förfaller 2023-05-28	3 115 000	3 115 000
Leverantörsskulder	52 083	59 761
Skatteskuld	3 128	3 128
Upplupna räntekostnader	3 792	1 665
Upplupna kostnader	63 417	69 788
Förskottsbetalda avgifter	84 859	79 758
Förskottsbetalda hyror	5 775	5 775
Summa	5 881 674	4 351 510

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	8 798 000	8 798 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2023

Per Almgren
Ordförande

Annica Grahn

Ellen Spångberg

Thomas Wecke

Min revisionsberättelse har avgivits den 2023

Per Lundström
Öhman & Partners

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Per Hans Gustav Almgren

1e91083c-441a-4484-8829-80c5e7d7859e - 2023-02-17 14:58:48 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 7510dc47-e9b3-4ad1-827e-52b4cc39194a - SE

Annica Grahn

8063848-9548-4e62-843d-e5780c7c8b6c - 2023-02-17 16:09:25 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 05aacc15b-7797-42e0-b6eb-808d11aad30e - SE

ELLEN SPÅNGBERG

4911014b-2558-4e45-ae55-42ca53823388 - 2023-02-17 16:54:20 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 01d1c191-ee0e-4028-9c72-9801db16214f - SE

Thomas Vilhelm Wecke

254ea852-7204-430b-a919-ae021f2abef - 2023-02-18 11:29:15 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a7df982e-9c75-48eb-8282-8429cd823280 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Per Eje Lundström

3181d442-4663-4f84-9d0e-6034e6f20606 - 2023-03-01 08:51:07 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 69a25a72-b5af-4495-bf8b-96621ce4d573 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende