

Årsredovisning 2021

Brf Fajansparken



GJÖRWELLSGATAN 45
1 12 60 STOCKHOLM

SÄTE
STOCKHOLM

ORG. NR
769608-2747

Årsredovisning för
Brf Fajansparken

769608-2747

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Brf Fajansparken
769608-2747

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fajansparken (769608–2747) med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--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 (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Fajansfabriken 1 i Stockholm. Fastigheten består av ett flerbostadshus (lamellhuset) 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, cykelrum, 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 som hyrs ut till medlemmar för 42 personbilar, varav sju med laddstolpar, och för 6 motorcyklar. 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 2021-06-15. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar och totalt 21 personer.

U

Brf Fajansparken
769608-2747

Styrelsen har sedan årsstämman utgjorts av:

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

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 Camilla Lindstaf 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

Övernattningsrum Margareta Whitlock
Föreningslokal Celia Maimon
Trädgårdsgrupp - sammankallande Loita Lagerqvist

Portombud/Kontaktpersoner "Granssamverkan"

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

År	Åtgärd
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 (numera Tele2) för alla medlemmar. Montering av sju laddboxar för elbilar i garaget.

U

Brf Fajansparken

769608-2747

- 2020 Reparation av ett ventilationsaggregat till en av affärslokalerna. Montering av solceller på lamellhusets tak.
- 2021 Utbyte ventilationsfläkt för affärslokal. Installation av automatiserade dörröppnare i entréer mot Gjørwellsgatan. Förbättrade porttelefoner med möjlighet att öppna portarna via mobiltelefon. Renovering av övernattningsrum och gemensamhetslokal.

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.

För hyreslokalen nr 1001, Gjørwellsgatan 37, (Café Mangiare) genomfördes ett ägarbyte den 2021-10-20. Caféet var stängt under slutet av året för smärre reparationer och öppnade återigen i februari 2022.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har följande förändringar i medlemsantalet skett:

- Antalet medlemmar vid årets början: 56
- Antal tillkommande medlemmar under året: 3
- Antalet avgående medlemmar under året: 3
- Antal medlemmar vid årets slut:56

För två (2) bostadsrätter har därutöver en av de boende övertagit hela ägandet i respektive bostadsrätt.

Alla nyinflyttade medlemmar informerades om föreningen och dess verksamhet samt regler vid möten i samband med inflyttningen med delar av styrelsen.

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

Förvaltning

Föreningen är medlem i organisationen Fastighetsägarna Stockholm.

Föreningen nyttjar Fastighetsägarna Service i Stockholm för ekonomisk förvaltning, hyres- och avgiftsadministration samt teknisk förvaltning och lokalvård av gemensamma ytor. Under året har regelbunden dialog genomförts med ansvariga chefer för lokalvård, fastighetsskötsel och ekonomiförvaltning med syfte att återkoppla servicens kvalitet. I några fall har krav ställts på förbättringar.

Fastighetsägarnas webbaserade Portal förenklar förvaltningen av vår fastighet och förening.

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

d

Brf Fajansparken
769608-2747

Värmepumparna m.m. sköts enligt avtal av WIAB, Wahlings Installationservice AB. Den tekniska delen av larmfunktionen sköts av KTC AB.

Föreningen ingår i "Grannsamverkan" för att öka skyddet mot inbrott och skadegörelse.

Reparationer och underhåll samt förbättringar

Husets stigande ålder orsakar ökande kostnader för underhåll och reparationer.

En vattenskada inträffade under hösten i föreningen och drabbade två av våra boende i Gjörwellsgatan 49. Vattenskadan identifierades efter noggranna undersökningar och återställande av väggar, fönsterkarmar, inredning etc. har i tillämpliga fall skett fram till i början av 2022. De boendes försäkringsbolag har hanterat medlemmarnas skador ekonomiskt. Föreningens ansvar täcks av försäkringsbolag, men med en belastning av självrisk av 90 tkr.

I tvättstugan har en ny varm-mangel tagits i drift och ersatt den äldre.

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

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 fr o m 15 november t o m 31 mars svarar entreprenörerna för enligt särskilda avtal.

Hissarnas funktion har förbättrats och ingen av föreningens hissar har under året blivit stående någon längre tid.

Inspektion av föreningens skyddsrum har genomförts av MSB, Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap, med godkänt resultat.

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.

Under sommarperioden tilläts café Mangiare att även 2021 anordna uteservering på föreningens mark.

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

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

d

Brf Fajansparken
769608-2747

Rolf Whitlock har under året skött det löpande arbetet med garagets administration och skötsel samt bygg- och värme-/ventilationsfrågor och ersatts för denna tid utöver styrelseuppdraget.

Hemsida

Föreningens hemsida (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, trivselregler, informationsbrev, medlemsförteckning, bokningsmöjligheter av tvättstuga, gåstrum och gemensamhetslokal samt anvisningar för felanmälan m.m.

Pandemins påverkan

Föreningens medlemmar och verksamhet samt våra hyresgäster har påverkats av pandemin. Ett antal medlemmar har drabbats av covid-19, men smittspridningen har trots allt varit begränsad i föreningen. Styrelsen har främst följt läget i föreningen och fattat beslut om åtgärder för att minska smittspridningen och i förekommande fall aktiverat statliga hyresstöd till våra kommersiella hyresgäster.

De åtgärder föreningen vidtagit för att minska smittspridningen är främst information och anslag samt extra rengöring av dörrhandtag, ledstänger, hissknappar etc. Detta utfördes av medlemmar i föreningen, vilket vi alla är tacksamma för.

Av våra fem lokalhyresgäster är det främst de fyra som är direkt beroende av konsumenter som har drabbats ekonomiskt beroende på ett stort bortfall av kunder. Föreningen har tillsammans med Länsstyrelsen subventionerat hyrorna för dessa fyra under tre månader, enligt Tillväxtverkets bestämmelser för statligt bidrag under pandemin.

Under året har de flesta av föreningens styrelsemöten skett digitalt i hybridform med 2–5 av ledamöterna medverkande digitalt.

Årsstämman genomfördes i det rengjorda garaget med fullt avstånd mellan medlemmarna enligt myndigheternas rekommendationer och med utökade fullmaktsmöjligheter.

Lokaler, garaget och övriga utrymmen

Övernattningsrummet och föreningslokalen har ytrenoverats under året och nya möbler har anskaffats till övernattningsrummet och är planerade för föreningslokalen. Till föreningslokalen har en konferens-TV installerats, som använts flitigt vid bl.a. föreningens styrelsemöten. Intäkterna för övernattningsrum och föreningslokal redovisas separat i resultaträkningens not 2.

Tvättstugan har använts flitigt. Under 2021 har varm-mangeln bytts ut då den gamla var helt uttjänt och bedömdes oreparerbar. I övrigt har endast mindre underhåll skett i tvättstugan.

Garagegolvet har vårstädats med maskin, Samtliga 42 P-platser för personbilar och 6 för mc är uthyrda och det finns en kö. Föreningen premierar de medlemmar som kör dubbelfritt med en rabatterad garagehyra.

✓

Brf Fajansparken
769608-2747

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 till de boende.

Sophantering

Föreningen är skyldig att ombesörja hämtning av hushållssopor. Beträffande grovsopor finns f.n. ingen sådan skyldighet. Styrelsen kommer även under det kommande året att följa upp hur hanteringen av grovsopor sköts. Vidare kommer vi att förbereda för en anpassning till de förväntade nya regler för sophantering, som kommer att gälla från 2023.

Gemensamma aktiviteter

Traditionsenligt har vår- och höststädning genomförts men under året på ett pandemisäkert sätt. Trädgårdsgruppen organiserade aktiviteterna. Vårens städdag genomfördes genom att sprida ut arbetsuppgifter under flera dagar och att avstå från gemensam fika etc. Höstens städdag genomfördes i vanlig stil men under iakttagande av myndigheternas anvisningar.

Föregående års populära insjungning av julen med skönsång och "balkongdans" återupprepades under årets fjärde advent på föreningens innergård. Allt under ledning av några av våra proffsiga medlemmar i föreningen.

Planerad verksamhet under det kommande året

Styrelsen kommer som tidigare år att fortsätta sitt arbete med att följa upp kostnader för att hålla föreningens utgifter på lägsta möjliga nivå. Föreningens tidigare investeringar för att minimera energiåtgången med värmepumpar, utbyte till LED-belysning och installation av solceller ska förhoppningsvis kunna begränsa kostnaderna i ett läge där energipriserna sannolikt kommer att öka betydligt. En fortsatt screening av 'energi-slukare' skall göras inom fastigheten för att reducera energiåtgången.

Ett mindre hobbyrum har inretts i ett av källarplanen och kommer att vara färdigt för bokning och användning under våren 2022.

Med anledning av den uppkomna vattenskadan (se tidigare) kommer en kontroll att genomföras under året av lägenheternas anslutningar till handfat och vaskar. Också en högtryckssprutning av avloppen i lamellhuset kommer att ske under 2022.

Under det kommande året planeras för ett utbyte av torkskåpet i tvättstugan och beredskap finns även för utbyte av den andra tvättmaskinen. Motorn för öppning/stängning av garageporten kommer att bytas (mars 2022). Detta och annat löpande underhåll sker enligt föreningens underhållsplan.

d

Brf Fajansparken
769608-2747

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet är god, vilket framgår av den följande redovisningen.

Från 2015 gäller ändrade 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. Efter dessa avskrivningar är föreningens enskilt största löpande kostnader de taxebundna kostnaderna för uppvärmning, elektricitet, vatten/avlopp, sophantering etc.

Beslut om avgifts- och garagehyres-höjning fr.o.m. den 1.2.2022 togs av styrelsen i november 2021 i samband med budgeteringen inför 2022. Grunden är främst kraftigt ökade taxebundna energi- och värmepriser och allmänna prisökningar, men också ett större framtida underhållsbehov, då fastigheten nu är i 20-års åldern. Hyroma för de kommersiella hyreslokalerna höjdes vid årsskiftet enligt hyresavtalens indexklausuler.

Föreningens ena lån hos Nordea har omförhandlats under året och resulterade i ny lägre ränta för vårt lån nr 2 med fasta villkor (se nedan). I samband därmed amorterades detta lån med 2 mkr.

Lånstrukturen visas i not 10 i den följande ekonomiska redovisningen. Lånesumman uppgår nu till 44,5 mkr och framtida amorteringar följer vår amorterings-policy, som stipulerar en årlig amortering med minst 50% av det årliga avskrivningsbeloppet i föreningen – förutsatt att föreningens likviditet tillåter detta.

U

Brf Fajansparken
769608-2747

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 095	4 979	4 979	4 926
Resultat efter fin. poster (tkr)	-200	-63	-92	235
Soliditet (%)	80	79	79	78

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	1 287 925	1 371 265	-63 348	182 755 842
<i>Resultatdisposition enl föreningssammans</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			138 800	-138 800		
Balanseras i ny räkning				-63 348	63 348	
Årets resultat					-199 690	-199 690
Belopp vid årets utgång	62 156 000	118 004 000	1 426 725	1 169 117	-199 690	182 556 152

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	1 169 117
Årets resultat	-199 690
Totalt	969 427
Avsättning till yttre fond	138 800
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	830 627
Summa	969 427

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

d

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 095 363	4 978 620
Övriga rörelseintäkter	3	92 447	92 885
Summa rörelseintäkter		<u>5 187 810</u>	<u>5 071 505</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 947 995	-2 674 676
Övriga externa kostnader	5	-276 465	-288 053
Personalkostnader och arvoden	6	-87 112	-82 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 728 181	-1 678 812
Summa rörelsekostnader		<u>-5 039 753</u>	<u>-4 724 055</u>
Rörelseresultat		<u>148 057</u>	<u>347 450</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 831	-411 394
Summa finansiella poster		<u>-347 747</u>	<u>-410 798</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-199 690</u>	<u>-63 348</u>
Resultat före skatt		<u>-199 690</u>	<u>-63 348</u>
Årets resultat		<u>-199 690</u>	<u>-63 348</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	225 446 963	227 648 193
Inventarier, maskiner och installationer	8	640 009	93 821
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>226 086 972</u>	<u>227 742 014</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>226 086 972</u>	<u>227 742 014</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 340	34 280
Övriga fordringar		31 636	18 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 699	77 239
Summa kortfristiga fordringar		<u>187 675</u>	<u>130 349</u>
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		2 053 465	2 893 222
Summa kassa och bank		<u>2 053 465</u>	<u>2 893 222</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 241 140</u>	<u>3 023 571</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>228 328 112</u>	<u>230 765 585</u>

U

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		180 160 000	180 160 000
Fond för yttre underhåll		1 426 725	1 287 925
Summa bundet eget kapital		<u>181 586 725</u>	<u>181 447 925</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 169 117	1 371 265
Årets resultat		-199 690	-63 348
Summa fritt eget kapital		<u>969 427</u>	<u>1 307 917</u>
Summa eget kapital		<u>182 556 152</u>	<u>182 755 842</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	36 999 992	46 499 992
Summa långfristiga skulder		<u>36 999 992</u>	<u>46 499 992</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	7 500 000	-
Leverantörsskulder		322 328	559 944
Skatteskulder		16 068	36 543
Övriga skulder		317 921	298 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		615 651	615 069
Summa kortfristiga skulder		<u>8 771 968</u>	<u>1 509 751</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>228 328 112</u>	<u>230 765 585</u>

d

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 20,6 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	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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 690 578	3 690 578
Hyror	1 366 458	1 269 315
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 363	5 441
Övriga hyresintäkter	30 964	13 286
	5 095 363	4 978 620

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Erhållna bidrag	-	31 939
Försäkringsersättning	36 573	-
Brf Wivallius m.m.	55 874	60 946
Summa	92 447	92 885

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	98 487	133 079
Städning	146 422	138 648
Tillsyn, besiktning, kontroller	112 838	37 237
Trädgårdsskötsel	113 868	84 891
Snöröjning	50 409	21 663
Reparationer	322 452	422 310
EI	394 568	257 747
Uppvärmning	529 544	457 659
Vatten	128 153	113 768
Sophämtning	104 217	97 483
Försäkringspremie	100 409	97 093
Fastighetsavgift bostäder	81 704	80 024
Fastighetsskatt lokaler	83 300	83 300
Övriga fastighetskostnader	46 637	22 361
Kabel-tv/Bredband	150 544	148 652
Förvaltningsarvode ekonomi	114 689	110 228
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 044	6 056
Panter och överlåtelse	5 946	9 164
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 140	-
Övriga externa tjänster	9 792	10 956
	2 613 163	2 332 319
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	27 713	-
Värme	219 722	-
Ventilation	87 397	201 451
Lås	-	140 906
	334 832	342 357
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 947 995	2 674 676

d

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	25 310	27 146
Konsultarvode	233 537	243 889
Revisionarvode	17 618	17 018
Summa	276 465	288 053

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	75 000	70 000
Sociala kostnader	12 112	10 965
Utbildning	-	1 549
	87 112	82 514

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	169 053 825	169 053 825
-Mark	70 738 835	70 738 835
	239 792 660	239 792 660
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 672 069	-10 998 441
-Årets avskrivning enligt plan	-1 673 628	-1 673 628
	-14 345 697	-12 672 069
Omklassificering pågående nyanläggningar (solceller)	-	527 602
Redovisat värde vid årets slut	225 446 963	227 648 193
Taxeringsvärde		
Byggnader	108 937 000	108 937 000
Mark	120 393 000	120 393 000
	229 330 000	229 330 000
Bostäder	221 000 000	221 000 000
Lokaler	8 330 000	8 330 000
	229 330 000	229 330 000

U

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	125 281	125 281
-Nyanskaffningar	600 741	-
	<u>726 022</u>	<u>125 281</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 460	-26 276
-Årets avskrivning enligt plan	-54 553	-5 184
	<u>-86 013</u>	<u>-31 460</u>
Redovisat värde vid årets slut	640 009	93 821

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	753 319	1 041 071
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 300 146	1 852 151
Summa	2 053 465	2 893 222

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Slutbetalning/ Villkorsändring	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea bundet lån	2024-08-21	0,68%	19 999 996		19 999 996
Nordea bundet lån	2026-08-11	0,75%	16 999 996	-2 000 000	18 999 996
Nordea	2022-04-17	0,269%	7 500 000		7 500 000
			<u>44 499 992</u>	<u>-2 000 000</u>	<u>46 499 992</u>

Klassificering skulder till kredit institut

Kortfristig del av långfristig skuld	7 500 000
Långfristig skuld	36 999 992
	<u>44 499 992</u>

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balans dagen.
Detta lån kvalificeras som kortfristig del av långfristiga skulder.

U

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
Summa ställda säkerheter	60 000 000	60 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

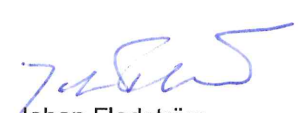
Underskrifter

Stockholm, 2022-03-29


Kent Oderud
Ordförande


Per Ingvar Östblom
Ledamot


Maria Booth
Ledamot


Johan Flodström
Ledamot


Peter Tejler
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-01


Carina Toresson
Extern revisor, Toresson revision

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 2021.

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 2021 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 2021 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 tryggsätt.

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 1/4 2022



Carina Torresson

Motion angående restauranglokalen

Vi föreslår ett bättre nyttjande av vår restauranglokal med villkor som ger förlängda öppettider på kvällar och helger.

Längre öppettider skulle påtagligt höja brf-medlemmarnas livskvalitet. Det ger samkvämsmöjligheter nära hemmet. Det underlättar vardagen att inte behöva laga mat varje kväll. Det skulle vara väldigt enkelt att gå förbi och äta där eller ta takeaway. Det sprider också en härlig atmosfär och det bidrar till en trygghetskänsla med en befolkad och upplyst entré till kvarteret.

I en levande stad är det en central ingrediens att ha caféer och restauranger öppna på kvällar och helger. I stort sett alla Stockholms restauranger ligger i bottenvåningen av flerbostadshus. I våra kvarter är det vi som äger fastigheten som har lokaler lämpliga för ändamålet. Förutom att det ger oss mat, glädje och möjliggör högre hyresintäkter till föreningen är det också en del av vårt samhällsansvar att bidra till en levande och hållbar stad.

Vi är medvetna att farhågor finns att det skulle väsnas. Det kan lösas genom:

1. Restriktioner. Begränsa öppettiderna till kl. 22 och sätt en låg decibelgräns för musik. Vi ska ju inte låta det bli en nattklubb.
2. Ljudisolering vid behov. Jag har erfarenhet som nuvarande hyresvärd till en restaurang (Norra Brunn) där ljudisolering i taket gjordes för att grannarna ovanför inte skulle behöva höra showen. Det har funkat bra sedan dess.
3. Acceptans. Vi lever i en stad och i en stad förekommer ljud. Grannar spelar musik som går genom golven. Barnskrik hörs genom väggarna. Så är det redan. Ljud är något som kommer med att bo i stan i ett flerbostadshus.

Förslag på beslutsformulering:

Stämman beslutar att hyresavtalet för restauranglokalen ska medge och stipulera att verksamheten ska ha öppet de tider det gagnar föreningens medlemmar, dvs kvällar och helger fram till kl. 22.

Stämman beslutar vidare att hyresgästen ska ha utskänkningstillstånd.

Arvid Axland
Malin Axland
Olivia Thiel
Oskar Aronsson



Styrelsens svar på inkommen motion

15 mars 2022

- Motion angående restauranglokalen från Arvid Axland, Malin Axland, Olivia Thiel och Oskar Aronsson

Sammanfattning av motion:

Motionärerna föreslår att bostadsföreningen skall medge öppettider i restauranglokalen Görwellsgatan 35 (Mangiare) till kl 22 och att hyresgästen skall ha utskänkningstillstånd.

Som svar på motion lämnar styrelsen följande kommentarer:

1. Den aktuella lokalen är idag utrustad för café- och enklare lunchverksamhet. Nuvarande hyreskontrakt gäller till 2023-09-30. Vid överlåtelse av verksamheten övergår kontraktet med oförändrade villkor till den nye hyresgästen. Enligt kontraktet får ingen störande verksamhet ske mellan klockan 22.00-06.30. Utöver den angivna tidsramen finns ingen annan kontraktsmässig begränsning av öppethållandet.

2. Ansökan om tillstånd för alkoholserving beslutas av Stockholms stad.

Styrelsen anser att motionen med detta är besvarad och rekommenderar årsstämman att besluta i linje med detta.

/Styrelsen för Brf Fajansparken