

Brf Fajansen i Göteborg

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Fajansen i Göteborg
769615-5964
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fajansen i Göteborg, 769615-5964, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-21 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i samfälligheterna Göteborg Brämaregården GA:20, Göteborg Tingstadsvassen GA:10 och Göteborg Tingstadsvassen G:11.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Cecilia Kei	Ordförande	2025
Mikael Matshede	Ledamot	2024
Arto Mattila	Ledamot	2025
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Andrea Strömberg	Suppleant	2024
Henrik Ekberg	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Adact Revisorer & Konsulter AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning
Lisbeth Granér
Jan-Erik Carlgren

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tingstadsvassen 34:6 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 53 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2012. Fastighetens adress är Gröna Annas gata 1 i Göteborg.

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt och 8 parkeringsplatser med hyresrätt. Genom sin andel i GA:20, vilken administreras av Porslinsfabrikens samfällighetsförening, upplåter föreningen även 22 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
39	6	8
Total tomtarea:		1 135 kvm
Total bostadsarea:		3 733 kvm
Total garagearea (andel i GA:20):		666 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-02-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2024-05-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetsavgift behöver inte betalas de första 15 åren för nybyggda ägarlägenheter som har värdeår 2012 och senare. Då föreningens byggnader är uppförda 2012 är föreningen således befriad från fastighetsavgift till och med 2027.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Bredband, tv och telefoni
Bodens Energi *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Ngenic Sverige	Avläsning individuell förbrukning av el och vatten
Kone	Serviceavtal hissar
Elis Textil	Serviceavtal mattor
ASSA ABLOY	Serviceavtal låssystem
SafeTeam	Kameraövervakningssystem
CPG Bevakning	Jourttjänst

* Föreningen har t.o.m. oktober 2023 haft elhandelsavtal med Bodens Energi (fast pris). Fr.o.m. november 2023 har föreningen ett nytt avtal med Skellefteå Kraft (rörligt pris).

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggningarna GA:11 vilken avser gemensamma utomhusytor och GA:20 bestående av ett garage. Båda dessa gemensamhetsanläggningar ingår i Porslinsfabrikens samfällighetsförening. Föreningen är också medlem i gemensamhetsanläggningen GA:10 vilken avser en sopsugsanläggning, parkeringsplatser utomhus och rabatter kring huset ihop med grannföreningen Brf Stengodset.



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 180 418 kr och planerat underhåll för 19 916 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 till resultaträkningen avser slipning och oljning av träpartier vid entrén.

Under 2022 och 2023 har föreningen installerat laddplatser på utomhusparkeringarna. Då detta anses vara en investering i fastigheten har hänförliga utgifter aktiverats på balansräkningen och belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Värdet för investeringen återfinns i not 11 till balansräkningen och uppgår till 113 880 kr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-12 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 729 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 166 kr per kvm.

Sammanställning utförda åtgärder

Oljning och slipning av träpartier vid entrén
Installation av laddplatser
Byte av värmepump
Renovering av fasad
Montage och installation av dörrautomatik
Rengöring av takduk från smuts och alger
Fågelsäkring
Installation av cykelställ i två plan
Installation av ny fasadarmatur
Tvätt av fasad på entréplan
Godkänd ombesiktning efter OVK-åtgärder
OVK-besiktning
Ledifiering av trapphusarmatur
Installation av kamera i trapphus

År

2023
2022-2023
2022
2021
2021
2021
2020
2019-2020
2019
2019
2019
2018
2018
2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-06-20. Styrelsen har under året kontiurnerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 74 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 75 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från 2024-01-01 höja årsavgiften för drift med 10 % och årsavgiften för kapital med 144 kr per andel och månad.

Årsavgift drift

Samtliga lägenheter har årsavgift drift.

Årsavgift drift fördelar samtliga av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar med undantag för de kapitalkostnader och amorteringar som fördelas enligt årsavgift kapital.

Årsavgift kapital

36 lägenheter i föreningen har även en årsavgift kapital.

Årsavgift kapital fördelar kapitalkostnader samt amortering för det lån, 9 338 000 kr, som motsvarar summan av upplåtelseavgifterna för de lägenheter med detta andelstal.

Årsavgifterna för kapital har två nivåer beroende på upplåtelseavgiften vid föreningens bildande: För närvarande 300 kr per månad respektive 600 kr per månad.

Utöver årsavgifterna debiteras respektive lägenhet för faktisk förbrukning av el, varm- samt kallvatten. Avläsning av förbrukning sker kvartalsvis.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 804	2 648	3 707	2 359
Resultat efter finansiella poster	-339	-448	488	741
Förändring av underhållsfond	709	691	634	680
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-10	-102	890	1 096
Sparande, kr / kvm	163	139	361	405
Soliditet (%)	81	81	81	81
Årsavgift för bostadsrätter (årsavgift drift), kr / kvm	667	611	611	546
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (årsavgift drift), (%)	89	86	62	86
Grundårsavgift bostadsrätter (årsavgift drift), kr / kvm	623	566	554	470
Driftskostnad, kr / kvm	280	280	267	250
Energikostnad, kr / kvm *	110	99	101	98
Ränta, kr / kvm **	42	43	43	44
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	166	162	159	156
Lån, kr / kvm **	6 107	6 181	6 255	6 329
Skuldsättning bostadsrätter (årsavgift drift och kapital), kr / kvm	7 197	7 284	7 371	7 458
Skuldsättning bostadsrätter (årsavgift drift), kr / kvm	4 695	4 776	4 856	4 937
Räntekänslighet (%)	10,79	11,93	12,06	13,67
Snittränta (%)	0,69	0,69	0,69	0,70

* Föreningen vidarefakturerar delar av kostnaderna för el och vatten till medlemmar efter förbrukning.

** Avser lån som belastar både årsavgift drift och kapital.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	125 420 000	4 027 867	-8 927 407	-447 591
Disposition enligt föreningsstämma			-447 591	447 591
Avsättning till underhållsfond		729 000	-729 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-19 916	19 916	
Insatsnedsättning	-1 969 902			
Årets resultat				-338 894
Vid årets slut	123 450 098	4 736 951	-10 084 082	-338 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 374 998
Årets resultat före fondförändring	-338 894
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-729 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 916
Summa över/underskott	-10 422 976

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-10 422 976
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 605 040	2 421 091
Övriga rörelseintäkter	3	199 263	226 410
Summa rörelseintäkter		2 804 303	2 647 501
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 432 337	-1 403 541
Övriga externa kostnader	7	-232 583	-259 379
Personalkostnader	8	-216 385	-207 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 038 098	-1 036 200
Summa rörelsekostnader		-2 919 403	-2 906 652
Rörelseresultat		-115 100	-259 151
Finansiella poster			
Förlust vid avyttring av värdepapper		-50 713	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 568	453
Räntekostnader		-186 649	-188 893
Summa finansiella poster		-223 794	-188 440
Resultat efter finansiella poster		-338 894	-447 591
Årets resultat		-338 894	-447 591

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	143 600 556	144 615 006
Inventarier, maskiner och installationer	11	299 145	208 913
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	223 680
Summa materiella anläggningstillgångar		143 899 701	145 047 599
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Värdepappersinnehav	12	-	1 909 054
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	1 909 054
Summa anläggningstillgångar		143 899 701	146 956 653
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	39 900
Övriga fordringar		108 410	113 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	66 375	66 732
Summa kortfristiga fordringar		174 785	220 617
<i>Kassa och bank</i>	14	1 400 101	831 956
Summa omsättningstillgångar		1 574 886	1 052 573
SUMMA TILLGÅNGAR		145 474 587	148 009 226

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 450 098	125 420 000
Underhållsfond		4 736 951	4 027 867
Summa bundet eget kapital		128 187 049	129 447 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 084 082	-8 927 408
Årets resultat		-338 894	-447 591
Summa fritt eget kapital		-10 422 976	-9 374 999
Summa eget kapital		117 764 073	120 072 868
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	-	26 866 182
Summa långfristiga skulder		-	26 866 182
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	26 866 182	325 000
Leverantörsskulder		190 989	99 043
Skatteskulder		1 551	1 157
Övriga skulder		-	33 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	651 792	611 306
Summa kortfristiga skulder		27 710 514	1 070 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 474 587	148 009 226

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-115 100	-259 151
Avskrivningar	1 038 098	1 036 200
	922 998	777 049
Erhållen ränta	13 568	453
Erlagd ränta	-186 649	-188 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	749 917	588 609
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	45 833	-111 230
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	99 156	42 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	894 906	519 911
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Omklassificering av upparbetade värden av nyanläggningar	223 680	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-113 880	-223 680
Avyttring av fondandelar	1 858 341	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 968 141	-223 680
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Insatsnedsättning	-1 969 902	-
Amortering av låneskulder	-325 000	-325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 294 902	-325 000
Årets kassaflöde	568 145	-28 769
Likvida medel vid årets början	831 956	860 725
Likvida medel vid årets slut	1 400 101	831 956

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter drift	2 324 088	2 112 792
Årsavgifter kapital *	89 540	122 744
Hyror p-platser/garage	191 412	185 555
Summa	2 605 040	2 421 091

* Intäkt 2022 innefattar uppbokad tillkommande intäkt för kapitalandelar efter avräkning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	82 124	77 816
El	83 448	88 926
Överlåtelseavgifter	2 626	9 628
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 689	5 471
Vidarefakturerings GA:10	6 143	25 920
Övriga intäkter	13 233	18 649
Summa	199 263	226 410

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	7 493
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	48 524	14 107
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 797
VA & sanitet, installationer	11 986	7 205
Värme, installationer *	4 350	61 030
Ventilation, installationer	3 908	8 713
El, installationer	1 360	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 598
Övriga installationer	2 313	7 344
Huskropp	42 421	29 823
Vattenskador	60 557	2 682
Övrigt	4 999	-
Summa	180 418	147 792

* Av kostnad 2022 avser 45 500 kr felsökning och byte av värmepump.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 916	-
Huskropp, balkonger	-	23 000
Summa	19 916	23 000

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	9 550	9 550
Teknisk förvaltning	201 390	179 119
Besiktningsskostnader *	9 330	31 199
Bevakningskostnader	13 510	15 224
Serviceavtal	80 744	77 454
Förbrukningsmaterial	3 464	11 029
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 991	22 326
El	236 408	191 048
Uppvärmning	176 768	175 115
Vatten och avlopp	71 250	68 992
Avfallshantering	66 209	61 022
Försäkringar	58 574	53 951
Systematiskt brandskyddsarbete	27 011	18 466
Samfälligheter	65 573	132 904
Bredband, tv och telefoni	185 231	185 350
Summa	1 232 003	1 232 749

* Av kostnad 2022 avser 23 220 kr radonmätning.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av hjärtstartare	4 484	4 484
Kontorsmateriel och trycksaker	2 602	3 296
Tele och post	5 715	9 027
Förvaltningskostnader	169 484	168 087
Revision	15 125	24 575
Jurist- och advokatkostnader	4 339	-
Bankkostnader	350	2 185
IT-tjänster	3 786	5 828
Övriga externa tjänster	13 635	7 160
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 120	6 030
Vidarefakturerings GA:10	6 143	25 920
Övriga externa kostnader	800	2 787
Summa	232 583	259 379

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft 2 visstidsanställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	161 750	142 450
Löner till anställda	13 731	26 902
Summa	175 481	169 352
Sociala avgifter	40 904	38 180
Summa	216 385	207 532

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 014 450	1 014 450
Inventarier, maskiner och installationer	23 648	21 750
Summa	1 038 098	1 036 200

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	121 734 000	121 734 000
-Mark	32 100 000	32 100 000
-Pågående nyanläggningar	223 680	-
	154 057 680	153 834 000
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-223 680	223 680
	-223 680	223 680
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	153 834 000	154 057 680
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 218 994	-8 204 544
	-9 218 994	-8 204 544
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 014 450	-1 014 450
	-1 014 450	-1 014 450
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-10 233 444	-9 218 994
 Redovisat värde	143 600 556	144 838 686
 <i>Varav</i>		
Byggnader	111 500 556	112 515 006
Mark	32 100 000	32 100 000
Pågående nyanläggningar	-	223 680
 Taxeringsvärden		
Bostäder	118 000 000	118 000 000
Lokaler *	955 000	955 000
Totalt taxeringsvärde	118 955 000	118 955 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>86 955 000</i>	<i>86 955 000</i>

* Avser garage.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	431 651	317 771
	431 651	317 771
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	113 880	-
	113 880	-
Utgående anskaffningsvärden	545 531	317 771
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-108 858	-87 108
	-108 858	-87 108
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 648	-21 750
	-23 648	-21 750
Utgående avskrivningar	-132 506	-108 858
Redovisat värde	299 145	208 913

Not 12 Värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 909 054	1 909 054
-Tillkommande tillgångar	-	-
-Avgående tillgångar	-1 909 054	-
Redovisat värde vid årets slut	-	1 909 054

Noterade andelar

	Redovisat värde 2023-12-31	Marknadsvärde 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31	Marknadsvärde 2021-12-31
Nordea Bostadsobligationsfond	-	92 508	88 389	92 508
Nordea Stratega Ränta	-	1 816 546	1 743 264	1 816 546
Summa	-	1 909 054	1 831 653	1 909 054

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	25 437	22 963
Förutbetalda kostnader	40 938	43 769
Summa	66 375	66 732

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 400 101	831 956
Summa	1 400 101	831 956

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 866 182	325 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	26 866 182
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	26 866 182	27 191 182

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	26 866 182	27 191 182
Summa	26 866 182	27 191 182

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,69 %	2024-10-16	17 828 182	-	-300 000	17 528 182
Nordea *	0,69 %	2024-10-16	9 363 000	-	-25 000	9 338 000
Summa			27 191 182	-	-325 000	26 866 182

* Lånet avser de lägenheter som har årsavgift kapital.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	172 489	158 690
Upplupna räntekostnader	37 075	37 524
Förutbetalda intäkter	300 265	281 750
Upplupna revisionsarvoden	15 000	24 000
Upplupna driftskostnader	126 963	109 342
Summa	651 792	611 306

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	28 664 000	28 664 000
Summa ställda säkerheter	28 664 000	28 664 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Cecilia Kei
Styrelseordförande

Mikael Matshede

Arto Mattila

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
Adact Revisorer & Konsulter AB

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Brf Fajansen i Göteborg, årsredovisning 2023

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 24 2024 09:10AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
664AE8AA8E4C5
MAJ 24 2024 09:10AM



Maj 20 2024 08:12AM	
Maj 21 2024 12:06PM	Cecilia Ka Man Kei granskade dokumentet:
Maj 24 2024 09:09AM	 CECILIA KA MAN KEI signerade dokumentet
Maj 21 2024 11:47AM	Mikael Matshede granskade dokumentet:
Maj 22 2024 10:33AM	 Jan Mikael Matshede signerade dokumentet
Maj 23 2024 07:07PM	Arto Mattila granskade dokumentet:
Maj 23 2024 07:09PM	 Arto Erkki Mattila signerade dokumentet
Maj 24 2024 09:09AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Maj 24 2024 09:10AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Maj 24 2024 09:10AM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fajansen i Göteborg

Org.nr. 769615-5964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fajansen i Göteborg för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 upphöra med 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Fajansen i Göteborg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Brf Fajansen i Göteborg, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 24 2024 10:28AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
664AEA6A59A76
MAJ 24 2024 10:28AM

Registrerade händelser

Maj 20 2024 08:16AM	
Maj 24 2024 10:28AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Maj 24 2024 10:28AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Maj 24 2024 10:28AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

