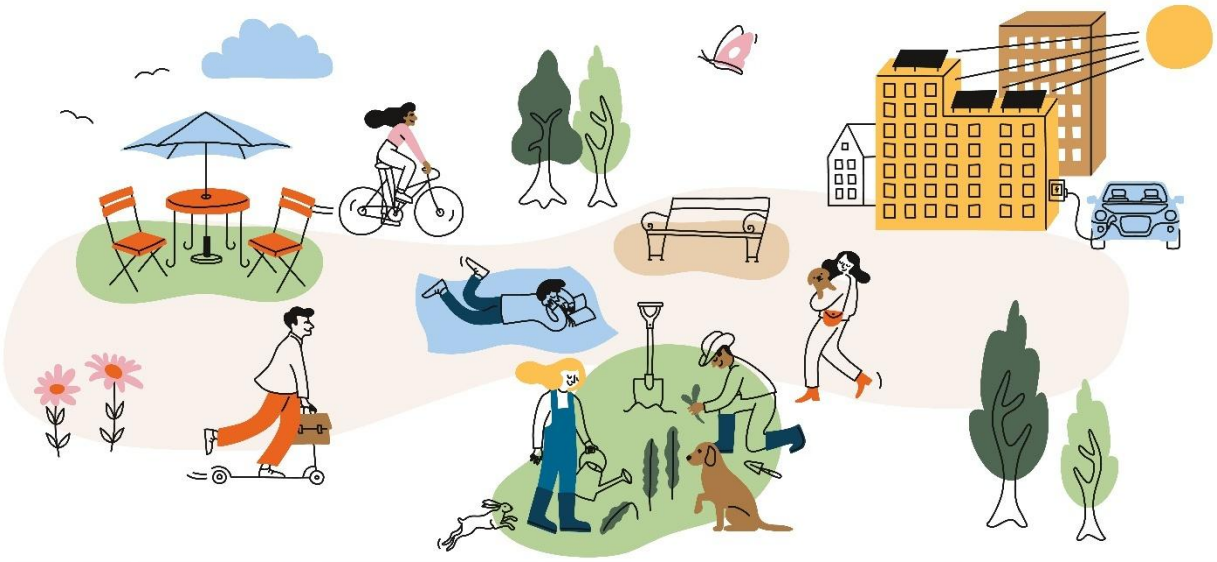
Årsredovisning

BRF Fajansen
Org nr: 769000-0141

2025-01-01 – 2025-12-31





Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

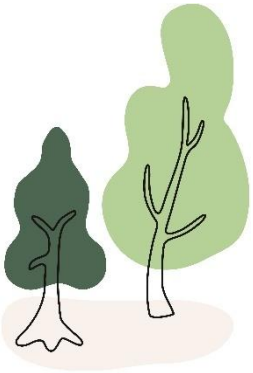


Dokument-ID 092221155557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse....2
Resultaträkning....9
Balansräkning....10
Kassaflödesanalys....12
Noter....13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista





Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fajansen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 709 587 kr. Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till -290 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även belysa *resultat efter fondförändringar*. Utfallet appliceras genom att eliminera årets underhållskostnader och i stället inkludera en genomsnittlig årlig underhållskostnad (*årets avsättning till UH-fond*). Syftet är att reducera resultatfluktuationer som ofrånkomligen uppstår till följd av underhållsåtgärders ojämna periodicitet.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till -258 tkr, vilket är 1 142 tkr lägre än föregående år. Variationen kan primärt tillskrivas föregående räkenskapsårs återföring av tidigare nedskrivning. Enligt Årsredovisningslagen ska en nedskrivning återföras när det inte längre finns skäl för den. Till följd av att taxeringsvärdet översteg det bokförda restvärdet återfördes nedskrivningen medförde en redovisningsmässig vinst på 1 034 tkr. Bland driftskostnaderna noteras det ökningar på bland annat vatten (+15%), fastighetsel (+14%) och värme (+1,4%). Vid genomgång av de finansiella posterna kan en minskning konstateras bland räntekostnaderna (-9 %).

Kassaflödets utfall är 372 tkr högre än föregående år, vilket beror bland annat på föregående års investering i passersystem.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, och som därmed klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). För en tydligare översikt av föreningens lån, se noterna.

I resultatet ingår avskrivningar med 913 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 623 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Dokument-ID 092221155575753749 19 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Silvergranen 21 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 59 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1947 och fastigheternas adress är Rådagatan 33 A-J i Lidköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrätts-innehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum & kök	10
2 rum & kokvrå	12
2 rum & kök	33
3 rum & kök	4
Summa	**59**

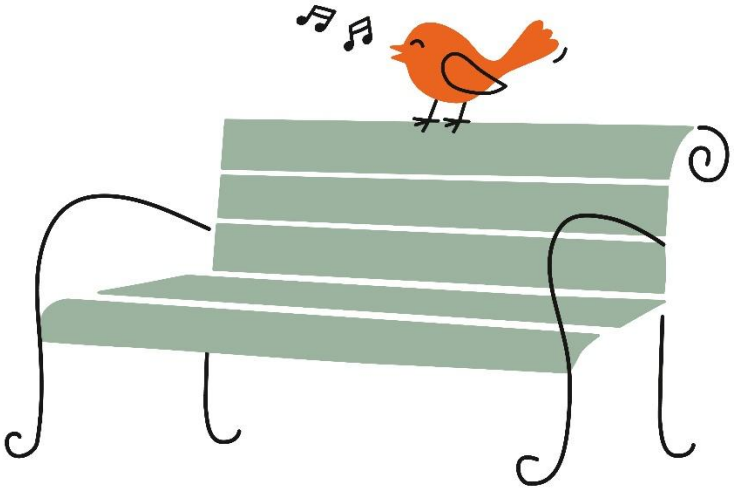
Dessutom tillkommer	Antal
Garage	8

Total tomtarea	4 871 m²
Total bostadsarea	3 284 m²
Total lokalarea	43 m²
Total area (bostads- & lokalarea)	**3 327 m²**

Årets taxeringsvärde	48 502 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 694 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Från och med verksamhetsåret 2021 så är bostadsrättsföreningen medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 165 tkr och planerat underhåll för 132 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att när en komponent byts ut inom ramen för underhåll, aktiveras kostnaden för den nya komponenten i balansräkningen. Därefter sker avskrivning enligt utformad avskrivningsplan som är anpassad efter respektive komponents ekonomiska livslängd. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen (utrangeras). Redovisningsmetoden betyder att större underhållsåtgärder istället kan aktiveras på byggnader och inte behöver belasta underhållsfonden.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Genom att kartlägga och förutse underhållsåtgärder över tid kan skador förebyggas, vilket i sin tur förhindrar att mindre defekter utvecklas till mer omfattande och kostsamma reparationer. Underhållsplanen omfattar normalt inga standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättningen till underhållsfonden beror främst på kommande underhåll, men även på nuvarande fondvolym samt redovisningsregelverk.

Föreningens underhållsplan: Uppdaterades senast hösten 2025 och visar på ett underhållsbehov på 2 764 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 276 tkr (83 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100 tkr (30 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2026 är satt till 100 tkr (30 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll & investeringar

Tidigare utfört underhåll, komponentutbyten & investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1990	
Källartrappor	2014	
Byte av värmeväxlare/installation Ecoguard	2017	
Takbyte	2019	*Komponent*
Garageportar	2020	
Fönsterbyte	2022	*Komponent*
Målning; *Balkong & Sockel*	2024	

Årets utförda underhåll, komponentutbyten & investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	102 558	*Ombyggnad mangelrum till förråd*
Markytor	29 377	
Installation: Passersystem	597 278	*Avskrivningskomponent*

Planerat underhåll & investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Sophanteringsstation	2026	*Uppdelning av sopkärl med tillhörande belysning m.m.*

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Torelund	Ordförande	2027
Maria Malmqvist	Sekreterare	2027
Barbara Bristle	Vice ordförande	2026
Ingemar Johansson	Ledamot	2026
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma-Kajsa Torelund	Suppleant	2026
Magnus Boman	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor:		
Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson	2026
Zdenek Raif	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året renoverat mangelrummet i källarutrymmena, där manglarna har avvecklats och lokalerna har i stället anpassats för förrådsändamål genom montering av nya förråd, vilka finns tillgängliga för uthyrning till föreningens medlemmar. Den totala kostnaden för åtgärden uppgick till 103 tkr.

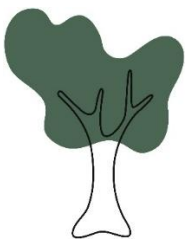
Föreningen har färdigställt och aktiverat passersystemet som påbörjades under 2024. Total kostnad för installationen uppgick till 597 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens hade oförändrade årsavgifter inför räkenskapsåret 2025. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (2026) har styrelsen beslutat om att fortsätta med oförändrade årsavgifter.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



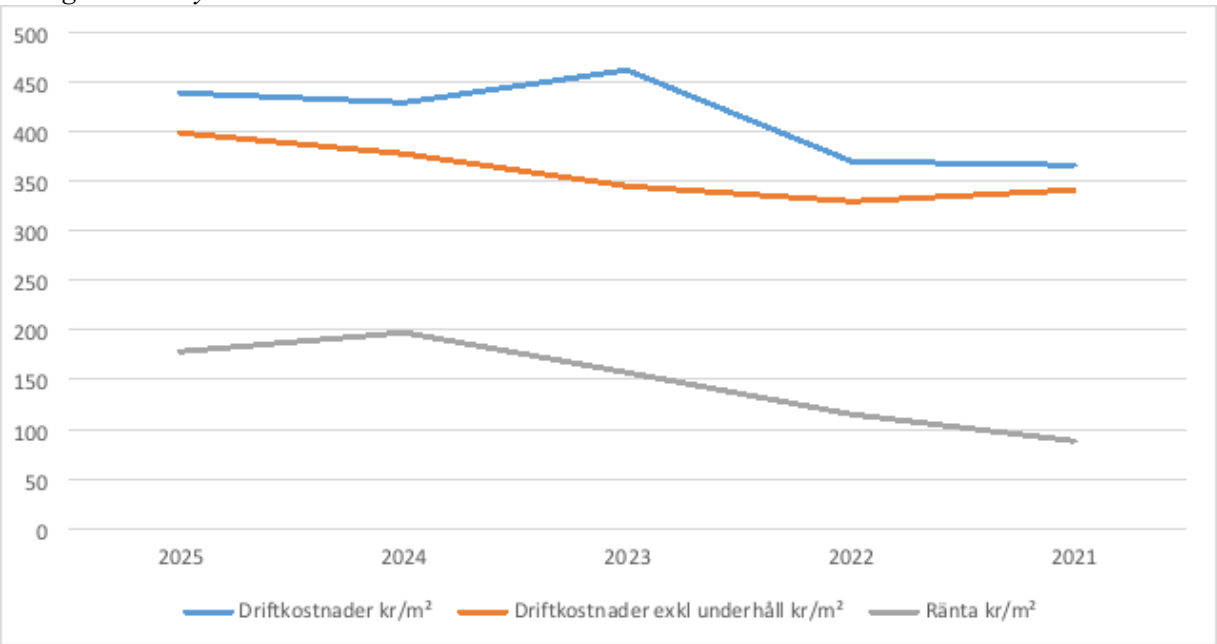
Dokument-ID 092221155575753749 19 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 379	3 378	3 230	3 093	2 914
Resultat efter finansiella poster*	−290	816	−254	37	118
Balansomslutning	26 102	26 776	26 269	26 970	29 260
Årets kassaflöde	134	−238	116	−1 705	1 554
Soliditet %*	13	14	11	12	11
Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år %	136	134	178	176	123
Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år %	15	11	25	29	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	98	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 014	1 014	973	934	875
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	398	377	345	330	340
Energikostnad kr/kvm*	242	229	210	216	224
Sparande kr/kvm*	227	250	290	302	246
Ränta kr/kvm	178	196	156	115	88
Skuldsättning kr/kvm*	6 546	6 679	6 842	6 996	7 140
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 632	6 767	6 932	7 087	7 233
Räntekänslighet %*	6,5	6,7	7,1	7,6	8,3

** obligatoriska nyckeltal*



Upplysning till förlust

Årets underskott beror främst på höga avskrivningskostnader som uppstod till följd av bland annat K3-övergång samt relativt nyliga fasadprojekt i form av fönster- & takbyte. Avskrivningar påverkar inte likviditeten, varav föreningen har ett positivt kassaflöde för året.

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån som föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 335	1 589 264	1 308 856	816 117
Disposition enl. årsstämmobeslut			816 117	−816 117
Reservering underhållsfond		100 000	−100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−131 935	131 935	
Årets resultat				−289 983
Vid årets slut	**54 335**	**1 557 329**	**2 156 908**	**−289 983**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 124 973
Årets resultat	−289 983
Årets fondreservering enligt stadgarna	−100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 935
Summa	**1 866 925**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**1 866 925**

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

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 379 264	3 378 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	656
Summa		**3 379 624**	**3 378 721**
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	−165 265	−149 792
Underhållskostnader	Not 5	−131 935	−167 720
Driftskostnader	Not 6	−1 159 659	−1 106 119
Övriga externa kostnader	Not 7	−655 799	−609 806
Personalkostnader	Not 8	−71 956	−69 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	−913 105	151 769
Summa rörelsekostnader		**−3 097 719**	**−1 950 863**
Rörelseresultat		**281 906**	**1 427 858**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	5 694	3 178
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	15 702	37 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	−593 284	−652 564
Summa finansiella poster		**−571 888**	**−611 740**
Resultat efter finansiella poster		**−289 983**	**816 117**
Årets resultat		**−289 983**	**816 117**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfonden		131 935	167 720
Resultat efter fondförändring		**-258 048**	**883 837**

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	23 416 656	24 279 510
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	712 028	165 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	68 200	575 001
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 196 883**	**25 019 511**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	88 500	88 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**88 500**	**88 500**
Summa anläggningstillgångar		**24 285 383**	**25 108 011**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 17	80	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	243 070	229 637
Summa kortfristiga fordringar		**243 150**	**229 682**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	1 573 052	1 438 604
Summa kassa och bank		**1 573 052**	**1 438 604**
Summa omsättningstillgångar		**1 816 202**	**1 668 286**
Summa tillgångar		**26 101 586**	**26 776 297**

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 335	54 335
Fond för yttre underhåll		1 557 329	1 589 264
Summa bundet eget kapital		**1 611 664**	**1 643 599**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 156 908	1 308 856
Årets resultat		−289 983	816 117
Summa fritt eget kapital		**1 866 925**	**2 124 973**
Summa eget kapital		**3 478 589**	**3 768 572**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	10 410 534	7 990 534
Summa långfristiga skulder		**10 410 534**	**7 990 534**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	11 368 650	14 231 150
Leverantörsskulder	Not 21	234 115	48 162
Skatteskulder	Not 22	11 425	5 799
Övriga skulder	Not 23	50 539	28 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	547 733	703 656
Summa kortfristiga skulder		**12 212 462**	**15 017 191**
Summa eget kapital och skulder		**26 101 586**	**26 776 297**

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	281 906	1 427 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	913 105	882 441
Nedskrivningar	0	−1 034 211
Utdelningar	5 694	3 178
	1 200 705	**1 279 267**
Erhållen ränta	15 702	37 645
Erlagd ränta	−587 841	−664 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**628 566**	**652 718**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−13 467	−18 396
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	52 328	244 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**667 426**	**879 259**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation, *Passersystem & Sophanteringsstation*	-90 478	−575 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−90 478**	**−575 001**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−442 500	−542 211
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−442 500**	**−542 211**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	134 449	−237 952
Likvida medel vid årets början	1 438 604	1 676 556
Likvida medel vid årets slut	1 573 052	1 438 604

Dokument-ID 092221155575753749 19 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR (2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3) samt BFNAR (2023:1) *Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningar*.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR (2003:3) Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i före-kommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 709 587 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av:
• 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
• 10 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
• samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
• Beloppen gäller inkomståret 2025
• Nyligen uppförda eller ombyggda bostadsbyggnader
kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller
vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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. Avsättning 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 föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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

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

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	*Komponent*	100
Stomkompletteringar och innervägg	*Komponent*	50
Värme, Sanitet (VS)	*Komponent*	50
El	*Komponent*	40
Fasader	*Komponent*	50
Köksinredning	*Komponent*	30
Ventilation	*Komponent*	25
Tillkommande och utbytta komponenter		
Soprum	*Komponent*	40
Fjärrvärme	*Komponent*	40
Ombyggnad (stambyte)	*Komponent*	50
Utemiljöprojekt	*Komponent*	15
Ecoguard	*Komponent*	20
Tak	*Komponent*	50
Dränering	*Komponent*	40
Utemiljö	*Komponent*	20
Fönster	*Komponent*	50
Passersystem	*Komponent/Tillkommande*	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder, *inkl Vatten, Kabel-TV & Bredband*	2 841 288	2 841 288
Hyror, lokaler	8 240	1 716
Hyror, garage	16 128	16 128
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−3 700	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−576	−2 160
Bränsleavgifter, bostäder	488 676	488 676
Övriga ersättningar, *pant-, överlåtelse- & andrahandsintäkter*	29 214	32 426
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−6	−9
Summa nettoomsättning	**3 379 264**	**3 378 065**

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Not 3 Övriga rörelseintäkter

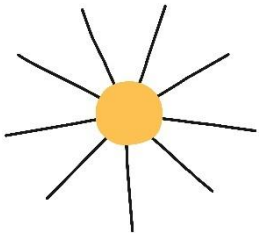
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	360	656
Summa övriga rörelseintäkter	**360**	**656**

Not 4 Reparationskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bostäder	0	-13 841
Gemensamma utrymmen	-64 681	-2 647
Tvättutrustning	-13 751	-4 065
VA/Sanitet	-44 960	-35 623
Värme	-3 281	-3 519
El	-6 647	-5 627
Tele/TV/Porttelefon	-5 786	0
Låssystem	-2 677	0
Huskropp	0	-4 862
Fasader	-1 119	-1 564
Fönster	-5 622	-4 474
Dörrar & Portar	-2 779	-2 526
Markytor	0	-4 464
Planteringar	-4 676	0
Övrigt	-4 399	-2 398
Försäkringsskador	-4 887	-62 483
Vandalisering	0	-1 700
Summa reparationskostnader	**-165 265**	**-149 792**

Not 5 Underhållskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen, *Ombyggnad mangelrum*	-102 558	0
Installationer, värme	0	-29 751
Huskropp	0	-119 000
Markytor	-29 377	0
Övrigt	0	-18 969
Summa underhållskostnader	**-131 935**	**-167 720**



Dokument-ID 092221155575753749 19 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−102 736	−97 110
Försäkringspremier	−53 782	−48 908
Kabel- och digital-TV	−125 909	−120 673
Pcb/Radonsanering	0	−3 222
Återbäring från Riksbyggen	1 900	600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	−1 700
Serviceavtal	−7 605	−5 325
Övriga utgifter, köpta tjänster	−813	−525
Förbrukningsinventarier	−4 685	−18 568
Vatten	−206 952	−179 506
Fastighetsel	−65 216	−57 168
Uppvärmning	−532 354	−524 866
Sophantering och återvinning	−47 773	−49 148
Förvaltningsarvode drift	−13 734	0
Summa driftskostnader	**−1 159 659**	**−1 106 119**

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−573 739	−551 749
IT-kostnader	−6 698	−6 698
Arvode, yrkesrevisorer	−26 035	−21 520
Övriga försäljningskostnader	−3 175	−6 186
Övriga förvaltningskostnader	−12 168	−4 101
Kreditupplysningar	−1 961	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−16 337	−12 893
Telefon och porto	−2 769	0
Medlems- och föreningsavgifter	−3 599	−3 599
Konsultarvoden	−6 250	0
Bankkostnader	−3 069	−3 061
Summa övriga externa kostnader	**−655 799**	**−609 806**

Not 8 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−32 000	−32 000
Sammanträdesarvoden	−18 900	−16 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−6 000	−6 000
Sociala kostnader	−15 056	−14 396
Summa personalkostnader	**−71 956**	**−69 196**

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återföring av nedskrivningar	0	1 034 211
Avskrivning Byggnader	−693 542	−696 159
Avskrivning Markanläggningar	−169 313	−169 313
Avskrivning Installationer	−50 250	−16 969
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−913 105**	**151 769**

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	5 694	3 178
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**5 694**	**3 178**

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, *SBAB*	15 535	37 509
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	132	101
Övriga ränteintäkter	35	35
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**15 702**	**37 645**

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−593 284	−652 513
Övriga räntekostnader	0	−51
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−593 284**	**−652 564**

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 260 948	33 260 948
Mark	29 226	29 226
Markanläggningar	3 715 182	3 715 182
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**37 005 356**	**37 005 356**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 104 738	-14 132 789
Omklassificeringar, *Byggnad*	0	-275 789
Markanläggningar	-621 108	-451 795
	-15 725 846	**-14 860 373**
Årets avskrivningar		
Byggnader	-693 542	-696 159
Markanläggningar	-169 313	-169 313
	-862 855	**-865 472**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-16 588 701**	**-15 725 846**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar, *mark*	3 000 000	3 000 000
Ingående nedskrivningar, *byggnad*	0	-1 310 000
Återföring nedskrivningar, *byggnad*	0	1 034 211
Omklassificering, *byggnad* (till ackumulerade avskrivningar)	0	275 789
	3 000 000	**3 000 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**23 416 656**	**24 279 510**
Varav		
Byggnader	17 462 668	18 156 210
Mark	3 029 226	3 029 226
Markanläggningar	2 924 761	3 094 074
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 400 000	39 600 000
Lokaler	102 000	94 000
Totalt taxeringsvärde	**48 502 000**	**39 694 000**
varav byggnader	*37 102 000*	*29 094 000*
varav mark	*11 400 000*	*10 600 000*

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	275 000	275 000
	275 000	**275 000**
Årets anskaffningar		
Installationer	597 278	0
	597 278	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**872 278**	**275 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-110 000	-96 250
	-110 000	**-96 250**
Årets avskrivningar		
Installationer	-50 250	-13 750
	-50 250	**-13 750**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-160 250**	**-110 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**712 028**	**165 000**
Varav		
Installationer: *EcoGuard (värmegivare)*	151 250	165 000
Installationer: *Passersystem*	560 778	0

Not 15 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Anskaffningsvärde	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Passersystem	575 001	0
Sophanteringsstation	0	0
	575 001	**0**
Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation		
Passersystem	22 277	575 001
Sophanteringsstation	68 200	0
Summa anskaffningsvärde	**665 478**	**575 001**
Årets omklassificeringar		
Passersystem	-597 278	0
Sophanteringsstation	0	0
Summa omklassificeringar	**-597 278**	**0**
Kvarstående pågående ny- och ombyggnation		
Passersystem	0	575 001
Sophanteringsstation	68 200	0
Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut	**68 200**	**575 001**

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
177 st. garantikapitalbevis i intresseföreningen	88 500	88 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**88 500**	**88 500**

Not 17 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	80	45
Summa övriga fordringar	**80**	**45**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 939	53 782
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 435	137 937
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 196	30 172
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 500	7 746
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**243 070**	**229 637**

Not 19 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, *SBAB*	955 873	1 140 337
Transaktionskonto, *Swedbank*	617 180	298 266
Summa kassa och bank	**1 573 052**	**1 438 604**



Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	21 779 184	22 221 684
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-490 000	−460 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−10 878 650	-13 771 150
Långfristig skuld vid årets slut	**10 410 534**	**7 990 534**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors-ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,86%	2025-03-01	2 985 000	−2 950 000	35 000	0
STADSHYPOTEK	3,86%	2025-04-01	646 150	−646 150	0	0
STADSHYPOTEK	3,86%	2025-06-14	860 000	−860 000	0	0
STADSHYPOTEK	3,86%	2025-10-30	4 640 000	−4 580 000	60 000	0
STADSHYPOTEK		2026-01-30	5 000 000	−5 000 000	0	0
STADSHYPOTEK	2,95%	2026-03-30	0	4 456 150	247 500	4 208 650
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-09-01	7 000 000	0	0	7 000 000
STADSHYPOTEK	3,86%	2027-06-30	1 090 534	0	100 000	990 534
STADSHYPOTEK	2,96%	2029-10-30	0	9 580 000	0	9 580 000
Summa			**22 221 684**	**0**	**442 500**	**21 779 184**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta två lån på 11 208 650 kr samt amortera 490 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 2 450 000 kr. Resterande skuld, 19 329 184 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi utgående lån (samt amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Intentionen är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	234 115	10 563
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	37 599
Summa leverantörsskulder	**234 115**	**48 162**

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Not 22 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	11 425	5 799
Summa skatteskulder	**11 425**	**5 799**

Not 23 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	20 825	0
Skuld sociala avgifter och skatter	29 714	28 424
Summa övriga skulder	**50 539**	**28 424**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	57 847	52 404
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	68 200	3 568
Upplupna elkostnader	5 784	5 984
Upplupna vattenavgifter	52 563	50 980
Upplupna värmekostnader	62 618	64 084
Upplupna kostnader för renhållning	12 041	12 009
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	250 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	50 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 180	198 629
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**547 733**	**703 656**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	23 984 000	23 984 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-09.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga enligt det datum som framgår på elektronisk signering.

Fredrik Torelund	*Maria Malmqvist*
Barbara Bristle	*Ingemar Johansson*
Gabriel Boström	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575374919

Dokument

Årsredovisning 2025, Brf Fajansen
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2026-04-14 15:51:01 CEST (+0200) av Gabriel Boström (GB)
Färdigställt 2026-04-16 10:18:24 CEST (+0200)

Signerare

Gabriel Boström (GB)
Riksbyggen Ledamot
gabriel.bostrom@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL CARL JONATAN BOSTRÖM"
Signerade 2026-04-14 15:51:38 CEST (+0200)

Fredrik Torelund (FT)
Ordförande
fredrik.rmz@hotmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK TORELUND"
Signerade 2026-04-15 13:21:28 CEST (+0200)

Barbara Bristle (BB)
Vice Ordförande
barbarabristle51@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BARBARA MARIA BRISTLE"
Signerade 2026-04-14 15:54:44 CEST (+0200)

Maria Malmqvist (MM)
Sekreterare
miamalmkvist@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt Anna Maria Malmqvist"
Signerade 2026-04-15 10:32:33 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575374919

Ingemar Johansson (IJ) Ledamot ing.joh.59@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGEMAR JOHANSSON" Signerade 2026-04-14 16:54:38 CEST (+0200)	Louise Ekström (LE) RevisorsCentrum i Skövde AB louise.ekstrom@revisorscentrum.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOUISE EKSTRÖM" Signerade 2026-04-16 10:18:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fajansen **Org.nr 769000-0141**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fajansen för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Revisorns ansvar
Vårt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: DHPU1-GEQPY-4I2VV-IVORR-UGSXL-5Y2BO

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fajansen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: DHPU1-GEQPY-4I2VV-IVORR-UGSXL-5Y2BO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOUISE EKSTRÖM
Auktoriserad revisor
Serienummer: e6d372e5f99961[…]17e770d6662a0
IP: 37.123.xxx.xxx
2026-04-16 08:17:57 UTC

Penneo dokumentnyckel: DHPU1-GEQPY-4I2VV-IVORR-UGSXL-5Y2BO

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Dokument-ID 09222115557575374919 Signerat GB, FT, BB, MM, IJ, LE

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

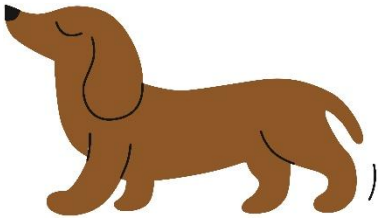
Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Fajansen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Fajansen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.





FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se