

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Fajansen

Org. nr: 769000-0141



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fajansen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 2023 uppgår till -254 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmålet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Syftet är att jämna ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till 32 tkr, vilket är 65 tkr högre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas lägre reparationskostnader och högre intäkter, där det utöver löpande intäkter även tillkommit elstöd för totalt 14 tkr. Bland driftskostnaderna kan det noteras att kostnaden för el samt vatten har uppvisat en minskning, medan uppvärmning har indikerat en ökning. Bland de finansiella posterna har räntekostnaderna resulterat i en ökning med 138 tkr (ca +36 %). Räntekostnaderna bedöms öka kommande verksamhetsår till följd av låneomsättning.

Under året har föreningen utfört en energideklaration samt en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) som resulterade i en kostnad på 81 tkr. Båda besiktningarna är myndighetskrav som överser energiförbrukning, vilket genomförs var tionde (energideklaration) respektive sjätte (OVK) år i flerbostadshus. I samband med OVK utfördes även radonmätning i fastigheten, vilket uppmättes med godkänt resultat.

Årets resultat efter fondförändringar kontra budget avviker positivt med 69 tkr, där främst drifts- och reparationskostnader har budgeterats försiktigt. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 176 % till 178 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 832 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 578 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



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 bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Dessutom tillkommer	Antal
Garage	8

Total tomtarea 4 871 m²

Total bostadsarea 3 284 m²

Total lokalarea 43 m²

Årets taxeringsvärde 39 694 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trappstädning	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele2, (f.d. COM Hem AB)
Bredband	Tele2
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Vatten/sophantering	Lidköping Miljö & Teknik AB
Elnät	Lidköping Miljö & Teknik AB
Fjärrvärme	Lidköpings energi

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 40 tkr och planerat underhåll för 386 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används dessutom för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen underhållsplan uppdaterades senast hösten 2023 och visar ett underhållsbehov på 2 568 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 257 tkr (77 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr (30 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är satt till 100 tkr (30 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens underhållsfond har en hög fondbehållning sedan tidigare varför avsättningen är satt till en lägre nivå. Föreningen redovisar sedan tidigare utifrån K3-regelverket gällande komponentavskrivning. Redovisningsmetoden betyder att större underhållsåtgärder istället kan aktiveras på byggnader som utbyte och inte behöver belasta underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1990	
Källartrappor	2014	
Byte av värmväxlare/installation Ecoguard	2017	
Garageportar	2020	
Byte vattenmätarkonsol	2022	78 400 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Tvättutrustning	149 822	
Fasadtvätt	184 400	
Markytor	33 425	
Övrigt	18 441	

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utbyte av tvättutrustning		Vid behov 

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	2025
Maria Malmqvist	Sekreterare	2025
Barbara Bristle	Vice ordförande	2024
Ingemar Johansson	Ledamot	2024
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma-Kajsa Torelund	Suppleant	2024
Magnus Boman	Suppleant	2024
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson	2024
Zdenek Raif	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året erhållit elstöd från Skatteverket, totalt 13 553 kr.

Under året har en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) samt en energideklaration utförts. Totalt belopp för besiktningarna blev 81 tkr. Båda besiktningarna är myndighetskrav, där OVK genomförs var sjätte år och energideklaration var tionde år. I samband med OVK gjordes även radonmätning, vilket uppvisade godkänd nivå.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades inför verksamhetsåret 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

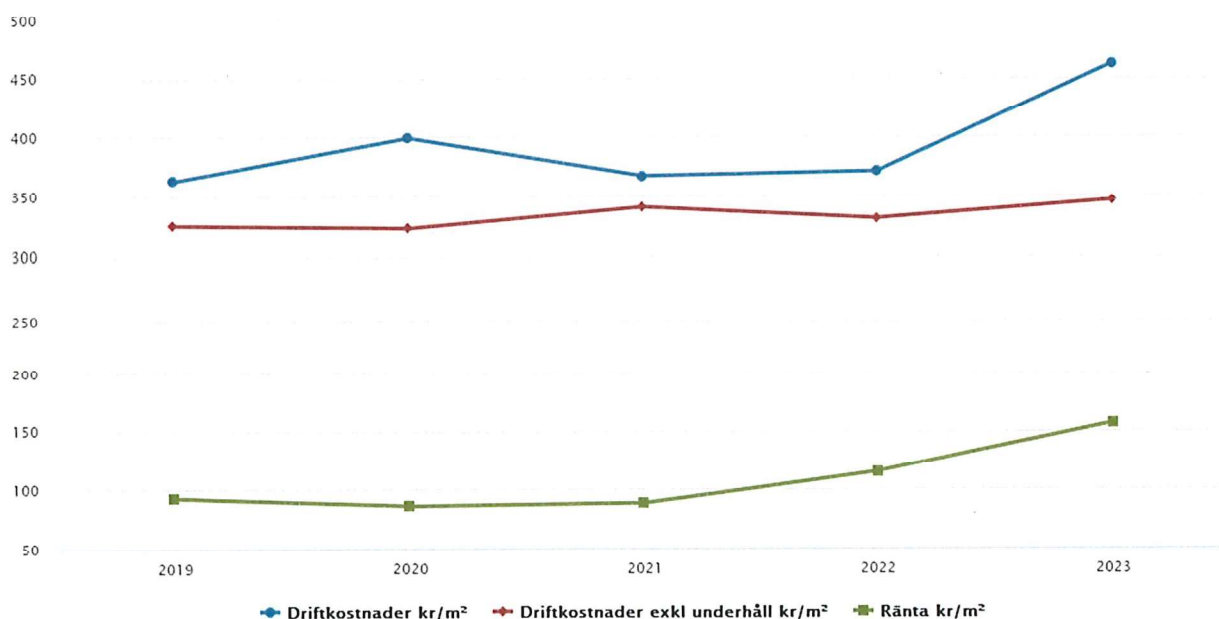
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en 5 % höjning av årsavgiften från och med 2024-01-01. Höjningen är en effekt av förväntade ränte- och driftskostnader kommande år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 211 428	3 083 724	2 892 670	2 823 206	2 777 844
Resultat efter finansiella poster	-253 975	36 623	117 566	42 736	94 899
Balansomslutning	26 269 083	26 970 275	29 260 457	20 928 108	21 421 692
Soliditet %	11	12	11	15	14
Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år %	178	176	123	170	223
Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år %	25	29	39	89	223
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	99	99	99	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	973	934	875	854	840
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	346	330	340	322	325
Energikostnad kr/kvm	210	216	224	195	199
Underhållsfond kr/kvm	498	584	563	532	551
Reservering till underhållsfond kr/kvm	30	61	58	58	51
Sparande kr/kvm	289	302	246	266	240
Ränta kr/kvm	156	115	88	86	93
Skuldsättning kr/kvm	6 842	6 996	7 140	5 189	5 343
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 932	7 087	7 233	5 257	5 413
Räntekänslighet %	7,1	7,6	8,3	6,2	6,4



Uppllysning till förlust

Årets underskott beror på underhållskostnader och dessa täcks av föreningens underhållsfond.



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 335	0	1 943 071	1 172 401	36 623
Disposition enl. årsstämmobeslut				36 623	-36 623
Reservering underhållsfond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-386 087	386 087	
Årets resultat					-253 975
Vid årets slut	54 335	0	1 656 984	1 495 111	-253 975

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 209 024
Årets resultat	-253 975
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	386 087

Summa **1 241 136**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 241 136**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 211 428	3 083 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 857	16 564
Summa rörelseintäkter		3 251 285	3 100 288
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-39 710	-86 239
Underhåll	Not 5	-386 087	-133 717
Driftskostnader	Not 6	-1 108 752	-1 011 559
Övriga externa kostnader	Not 7	-573 398	-549 531
Personalkostnader	Not 8	-75 486	-89 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-831 563	-832 196
Övriga rörelsekostnader	Not 10	0	-1 840
Summa rörelsekostnader		-3 014 997	-2 704 951
Rörelseresultat		236 289	395 338
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	4 662	11 421
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 12	24 343	11 332
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	-519 270	-381 468
Summa finansiella poster		-490 264	-358 715
Resultat efter finansiella poster		-253 975	36 623
Årets resultat		-253 975	36 623
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfonden		386 087	88 847
Resultat efter fondförändring		32 112	-32 660



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 14	24 110 772	24 925 367
Inventarier, verktyg och installationer	Not 15	178 750	192 500
Summa materiella anläggningstillgångar		24 289 522	25 117 867
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	88 500	88 500
Andra långfristiga fordringar	Not 17	3 219	6 437
Summa finansiella anläggningstillgångar		91 719	94 937
Summa anläggningstillgångar		24 381 241	25 212 804
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 18	8	194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	211 278	196 954
Summa kortfristiga fordringar		211 286	197 148
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	1 676 556	1 560 323
Summa kassa och bank		1 676 556	1 560 323
Summa omsättningstillgångar		1 887 842	1 757 471
Summa tillgångar		26 269 083	26 970 275




Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 335	54 335
Fond för yttre underhåll		1 656 983	1 943 071
Summa bundet eget kapital		1 711 318	1 997 406
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 495 112	1 172 401
Årets resultat		-253 975	36 623
Summa fritt eget kapital		1 241 136	1 209 024
Summa eget kapital		2 952 455	3 206 430
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	15 715 534	17 763 895
Summa långfristiga skulder		15 715 534	17 763 895
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	7 048 361	5 510 400
Leverantörsskulder	Not 22	157 491	122 359
Skatteskulder		8 594	9 538
Övriga skulder	Not 23	31 284	1 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	355 364	355 773
Summa kortfristiga skulder		7 601 095	5 999 950
Summa eget kapital och skulder		26 269 083	26 970 275

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-253 975	36 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	831 563	832 196
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	577 588	870 659
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 138	-5 051
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	63 184	-1 846 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten	626 634	-980 797
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation, <i>fönster</i>	0	-244 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-244 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-510 400	-480 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-510 400	-480 400
Årets kassaflöde	116 233	-1 705 197
Likvidamedel vid årets början	1 560 323	3 265 520
Likvidamedel vid årets slut	1 676 556	1 560 323

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning 

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 förekommande 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:

- 1 589 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 9 287 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2024
- 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 resultat-räkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planlig 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. *Je*

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
<i>Tillkommande och utbytta komponenter</i>		
Soprum	Komponent	40
Fjärrvärme	Komponent	40
Ombyggnad (stambyte)	Komponent	40
Utemiljöprojekt	Komponent	15
Ecoguard	Komponent	20
Tak	Komponent	50
Dränering	Komponent	40
Utemiljö	Komponent	20
Fönster	Komponent	50

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponenten anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder, <i>inkl Vatten, Kabel-TV & Bredband</i>	2 706 168	2 577 276
Hyror, lokaler	1 716	1 644
Hyror, garage	16 128	16 128
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 260	0
Bränsleavgifter, bostäder	488 676	488 676
Summa nettoomsättning	3 211 428	3 083 724



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar, <i>pant-, överlåtelse- & andrahandsavgift</i>	18 869	8 888
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-4
Erhållna statliga bidrag, <i>Elstöd</i>	13 553	0
Övriga rörelseintäkter, <i>andrahandsavgift m.m.</i>	7 443	7 680
Summa övriga rörelseintäkter	39 857	16 564

Not 4 Reparationer

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Bostäder	-575	0
Gemensamma utrymmen	-6 064	-2 306
Tvättutrustning	0	-2 727
VA/Sanitet	-3 384	-39 184
Värme	-7 209	-2 513
Ventilation	-1 169	0
El	-2 606	-16 552
Dörrar & Portar	-5 163	-844
Markytor	-8 458	-10 767
Markytor, Planteringar	0	-6 769
Garage & P-plats	-4 154	-950
Övriga Reparationer	-929	-188
Försäkringsskador	0	-3 438
Summa driftskostnader	-39 710	-86 239

Not 5 Underhåll

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamma utrymmen	-12 893	0
Tvättutrustning	-136 928	0
VA/Sanitet	0	-78 400
Värme	0	-7 115
Huskropp, <i>fasadtvätt</i>	-184 400	0
Markytor	-33 425	-48 202
Underhåll Övrigt	-18 441	0
Summa driftskostnader	-386 087	-133 717



Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 691	-90 561
Försäkringspremier	-39 154	-34 550
Kabel- och digital-TV	-120 616	-120 538
Pcb/Radonmätning	-10 209	0
Återbäring från Riksbyggen	4 900	9 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-902	0
Obligatoriska besiktningar, <i>Energideklaration & OVK</i>	-81 469	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 708	-3 733
Förbrukningsinventarier	-10 493	-11 887
Vatten	-159 855	-181 184
Fastighetsel	-61 344	-87 250
Uppvärmning	-478 539	-450 045
Sophantering och återvinning	-43 225	-40 811
Förvaltningsarvode drift	-446	0
Summa driftskostnader	-1 108 752	-1 011 559

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-529 921	-508 818
IT-kostnader	-6 848	-6 239
Arvode, yrkesrevisorer	-18 666	-15 083
Övriga förvaltningskostnader	-4 858	-4 529
Kreditupplysningar	-149	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 825	-8 597
Medlems- och föreningsavgifter	-3 599	-3 599
Bankkostnader	-2 532	-2 625
Summa övriga externa kostnader	-573 398	-549 531

Not 8 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-21 700	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Övriga personalkostnader	0	-6 400
Sociala kostnader	-15 786	-17 469
Summa personalkostnader	-75 486	-89 869



Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-645 283	-645 915
Avskrivning Markanläggningar	-169 313	-169 313
Avskrivning Installationer	-16 968	-16 968
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-831 563	-832 196

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, <i>tidigare fönster</i>	0	-1 840
Summa övriga rörelsekostnader	0	-1 840

Not 11 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	2 892	2 925
Återbäring från Länsförsäkringar	1 770	8 496
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 662	11 421

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, <i>Swedbank</i>	675	10 078
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	23 625	1 253
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	0
Övriga ränteintäkter	16	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 343	11 332

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-519 237	-381 468
Övriga räntekostnader	-33	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-519 270	-381 468

Not 14 Byggnader och mark

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	33 260 948	28 467 760
Mark	29 226	29 226
Markanläggning	3 715 182	3 715 182
	37 005 356	32 212 168
Årets anskaffningar		
Fönster	0	4 825 000
		4 825 000
Avyttringar och utrangeringar		
Byggnad, Fönster	0	-31 812
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 005 356	37 005 356
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 487 506	-12 871 563
Markanläggningar	-282 483	-113 170
	-13 769 989	-12 984 733
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-645 283	-645 915
Årets avskrivning markanläggningar	-169 313	-169 313
Årets utrangeringar		
Utrangering fönster	0	29 972
	-814 596	-785 256
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 584 584	-13 769 989
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar, mark	3 000 000	3 000 000
Ingående nedskrivningar, byggnad	-1 310 000	-1 310 000
	1 690 000	1 690 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 110 772	24 925 367
Varav		
Byggnader	17 818 159	14 286 196
Mark	3 029 226	3 029 226
Markanläggningar	3 263 387	3 602 013

Taxeringsvärden

Bostäder	39 600 000	39 600 000
Lokaler	94 000	94 000

Totalt taxeringsvärde	39 694 000	39 694 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 094 000</i>	<i>29 094 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 600 000</i>	<i>10 600 000</i>

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	275 000	275 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	275 000	275 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	-82 500	-68 750
	-82 500	-68 750
Årets avskrivningar		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	-13 750	-13 750
	-13 750	-13 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-96 250	-82 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	178 750	192 500

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
177 st. garantikapitalbevis i intresseföreningen	88 500	88 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	88 500	88 500

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Lidköpings värmeverk	6 437	9 655
Årets avskrivning		
Lidköpings värmeverk	-3 218	-3 218
Summa andra långfristiga fordringar vid årets slut	3 219	6 437

Not 18 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8	194
Summa övriga fordringar	8	194

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 908	39 154
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 202	127 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 168	30 140
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	473
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 278	196 954

Not 20 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, <i>SBAB</i>	1 302 829	579 203
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	373 727	981 120
Summa kassa och bank	1 676 556	1 560 323

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	22 763 895	18 274 295
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-510 400	-510 400
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 537 961	-5 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 715 534	17 763 895

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,66%	2024-03-01	940 000	0	40 000	900 000
STADSHYPOTEK	4,27%	2024-09-30	102 611	0	50 400	52 211
STADSHYPOTEK	4,96%	2024-10-30	5 000 000	0	0	5 000 000
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-12-30	886 150	0	120 000	796 150
STADSHYPOTEK	1,54%	2025-03-01	3 265 000	0	140 000	3 125 000
STADSHYPOTEK	4,12%	2025-10-30	4 760 000	0	60 000	4 700 000
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-09-01	7 000 000	0	0	7 000 000
STADSHYPOTEK	3,86%	2027-06-30	1 290 534	0	100 000	1 190 534
Summa			23 244 295	0	510 400	22 763 895

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta 4 lån på 6 537 961 kr samt amortera 510 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 552 000 kr. Resterande skuld, 20 211 895 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 22 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	75 516	11 112
Ej reskontraförda leverantörsskulder	114 562	111 247
Lån under betalning	-32 587	0
Summa leverantörsskulder	157 491	122 359

Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	31 284	34 857
Lån under betalning	0	-32 977
Summa övriga skulder	31 284	1 880

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	64 034	55 082
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 374
Upplupna elkostnader	12 880	20 849
Upplupna kostnader för renhållning	0	963
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	323
Beräknat förvaltningsarvode	0	188
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 450	255 494
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355 364	355 773

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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.



Styrelsens underskrifter

Lidköping 02/4-24
Ort och datum


Fredrik Torelund

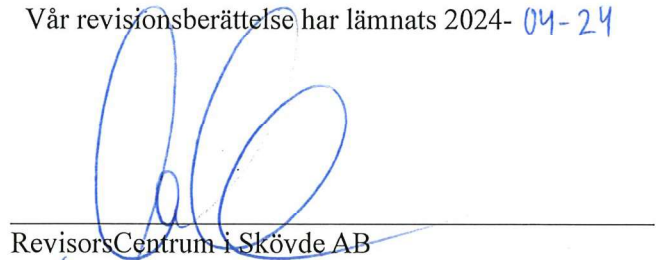

Maria Malmqvist


Barbara Bristle


Ingemar Johansson


Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-24


RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



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 2023.

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 2023 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 *Det registrerade revisionsbolagets 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 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. Je

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed 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.

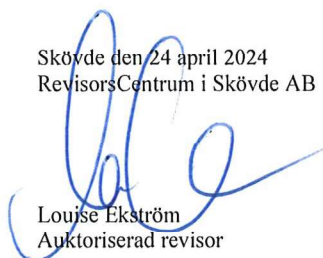
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 24 april 2024
RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor

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.

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 skuldyngd 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.

Arsavgift

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 planerliga 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