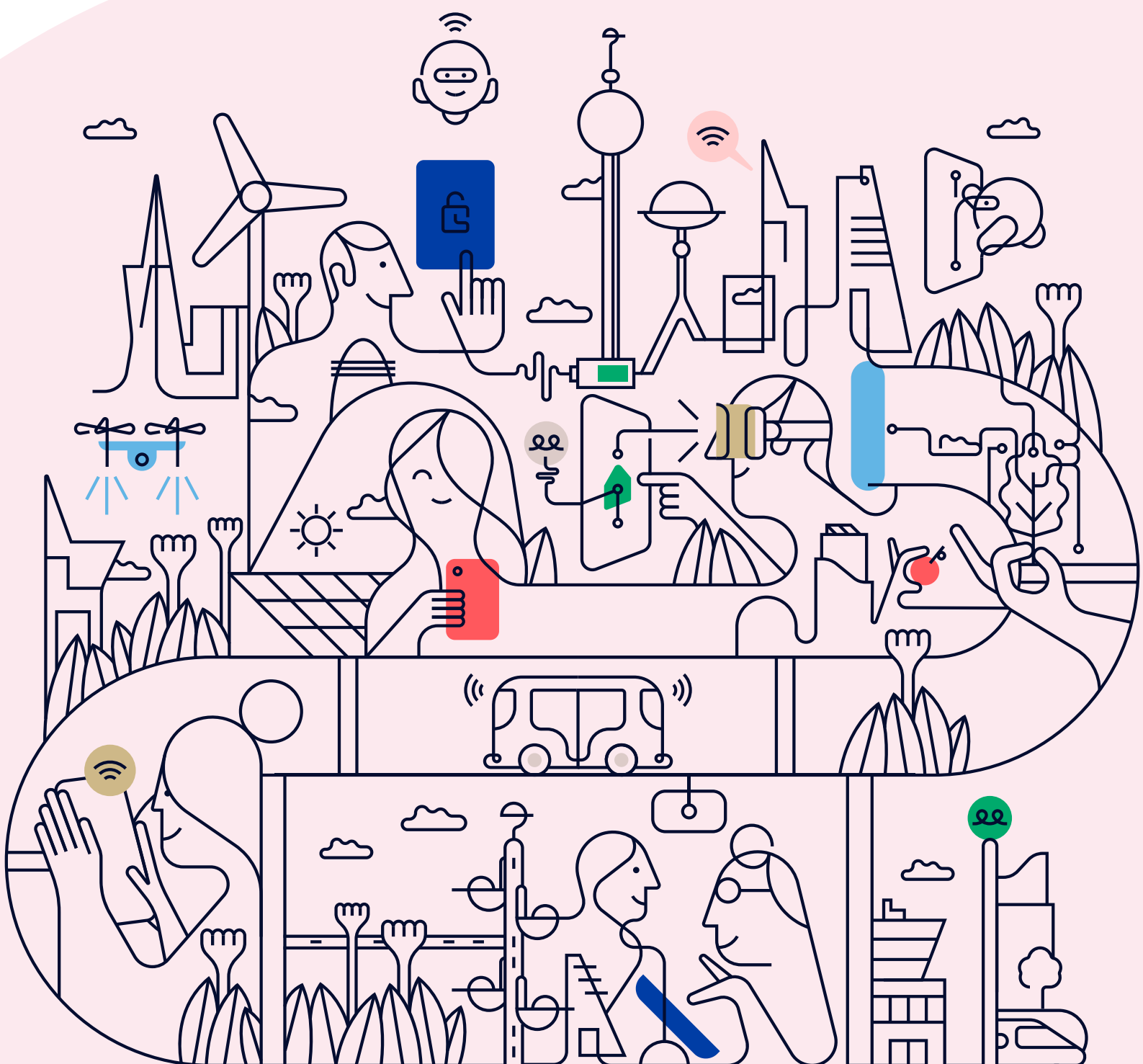




Välkommen till årsredovisningen för Brf Fajansen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fajansen 2	2007	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925

Värdeåret är 1945

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 45 bostadsrätter om totalt 3 297 kvm och 6 lokaler om 384 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3851 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Anders Feldt	Ordförande
Björn Johan Lundström	Styrelseledamot
Clara Maria Perols Gudmundson	Styrelseledamot
Jakob Blomqvist	Styrelseledamot
Lida Azizmohammadi	Styrelseledamot
Susanne Eklund Hagström	Styrelseledamot
Maximillia Balfors	Styrelseledamot - avgick 2023-09-19

Valberedning

Martin Gårdö

Göran Odbratt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Per Engzell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Cemi AB

Ekonomisk förvaltning SBC AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har rörliga lån som i slutet av 2023 hade en räntesats på 4,57% respektive 4,6%.

Föreningen har bytt ut värmeväxlaren för varmvattnet och dörroppnaren för Röstrandsgatan under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Under 2023 har tre försäljningar av bostadsrätter ägt rum.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 676 768	2 595 279	2 472 903	2 403 070
Resultat efter fin. poster	-356 030	-53 019	468	-10 604
Soliditet (%)	84	84	83	82
Yttre fond	4 016 195	3 644 637	3 170 625	2 873 973
Taxeringsvärde	158 004 000	158 004 000	133 580 000	133 580 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	433	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 124	4 111	4 754	4 857
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 494	3 494	4 040	4 128
Sparande per kvm totalyta, kr	83	147	175	201
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	19	11	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	132	120	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	20	18	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	171	148	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,52	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,52	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror i huvudsak på högre räntor än förväntat under 2023. Under året reparerades även dörrstängaren på Rörstrandsgatan och värmecentralen, som ej var planerat.

Kassan har dock under 2023 ökat mer än den totala förlusten så att ekonomin är god i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	70 065 558	-	-	70 065 558
Upplåtelseavgifter	8 444 116	-	-	8 444 116
Fond, yttre underhåll	3 644 637	-29 182	400 740	4 016 195
Balanserat resultat	-4 132 680	-23 837	-400 740	-4 557 257
Årets resultat	-53 019	53 019	-356 030	-356 030
Eget kapital	77 968 612	0	-356 030	77 612 582

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 156 516
Årets resultat	-356 030
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 740
Totalt	-4 913 286

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 913 286

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 676 768	2 595 279
Övriga rörelseintäkter	3	28 946	24 674
Summa rörelseintäkter		2 705 714	2 619 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 716 515	-1 508 416
Övriga externa kostnader	9	-223 449	-233 538
Personalkostnader	10	-89 873	-70 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572 028	-620 520
Summa rörelsekostnader		-2 601 865	-2 433 276
RÖRELSERESULTAT		103 849	186 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 939	4 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-473 818	-244 278
Summa finansiella poster		-459 879	-239 696
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-356 030	-53 019
ÅRETS RESULTAT		-356 030	-53 019

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	90 021 894	90 593 922
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 021 894	90 593 922
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 021 894	90 593 922
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 938	289 404
Övriga fordringar	14	1 226 025	821 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	377 054	565 582
Summa kortfristiga fordringar		1 663 017	1 676 377
Kassa och bank			
Kassa och bank		229 544	226 003
Summa kassa och bank		229 544	226 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 892 561	1 902 380
SUMMA TILLGÅNGAR		91 914 455	92 496 301

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 509 674	78 509 674
Fond för yttre underhåll		4 016 195	3 644 637
Summa bundet eget kapital		82 525 869	82 154 311
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 557 257	-4 132 680
Årets resultat		-356 030	-53 019
Summa fritt eget kapital		-4 913 287	-4 185 699
SUMMA EGET KAPITAL		77 612 582	77 968 612
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 456 376	13 456 376
Leverantörsskulder		147 499	217 303
Skatteskulder		10 344	7 124
Övriga kortfristiga skulder		250 059	364 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	437 595	482 501
Summa kortfristiga skulder		14 301 873	14 527 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 914 455	92 496 301

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 849	186 677
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	572 028	620 520
	675 877	807 196
Erhållen ränta	13 939	4 582
Erlagd ränta	-534 826	-169 077
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154 990	642 702
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	397 906	-65 350
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-164 808	139 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	388 088	716 945
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	26 556
Amortering av lån	0	-2 128 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 102 024
ÅRETS KASSAFLÖDE	388 088	-1 385 079
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 047 362	2 432 441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 435 450	1 047 362

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fajansen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 6,67 %
Om- och tillbyggnad	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 413 230	1 351 363
Hysesintäkter bostäder	47 508	47 508
Hysesintäkter lokaler, moms	963 573	997 390
Hysesintäkter garage	143 070	136 800
Deb. fastighetsskatt, moms	65 206	0
Bredband	0	29 175
Bredband moms	23 340	0
Uppvärmning	0	18 000
Uppvärmning, moms	14 400	0
Dröjsmålsränta	245	0
Pantsättningsavgift	3 675	14 973
Överlåtelseavgift	2 521	0
Öres- och kronutjämning	-1	69
Summa	2 676 768	2 595 279

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	28 946	24 674
Summa	28 946	24 674

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	118 972	44 194
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 797	11 210
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 442	7 464
Städning enligt avtal	48 677	48 632
Städning utöver avtal	0	406
Sotning	12 373	6 912
Hissbesiktning	2 940	2 806
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	11 147
Brandskydd	27 624	26 369
Myndighetstillsyn	2 937	11 970
Gårdkostnader	1 232	885
Gemensamma utrymmen	1 703	7 091
Snöröjning/sandning	38 902	19 295
Serviceavtal	6 487	12 755
Förbrukningsmaterial	2 202	2 717
Summa	296 287	213 852

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	2 151	0
Hyseslokaler	0	2 095
Tvättstuga	406	3 053
Trapphus/port/entr	9 101	0
Källarutrymmen	0	9 180
Dörrar och lås/porttele	0	300
VVS	109 650	17 320
Värmeanläggning/undercentral	80 612	13 757
Ventilation	2 699	47 814
Elinstallationer	2 267	0
Hissar	55 238	37 409
Tak	26 477	70 383
Fasader	37 749	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 780
Summa	326 351	204 090

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	29 182
Summa	0	29 182

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	58 727	73 303
Uppvärmning	511 127	507 667
Vatten	92 738	75 949
Sophämtning/renhållning	73 615	59 688
Summa	736 207	716 607

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	69 421	64 627
Kabel-TV	53 662	49 890
Bredband	71 452	70 252
Fastighetsskatt	163 134	159 914
Summa	357 669	344 683

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 420
Tele- och datakommunikation	1 378	1 379
Inkassokostnader	2 192	2 855
Nedskrivning av felaktig kundfordran	101 833	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 680	14 945
Föreningskostnader	0	441
Förvaltningsarvode enl avtal	75 213	73 098
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	4 712	0
Administration	11 871	30 261
Konsultkostnader	1 242	104 049
Föreningsavgifter	5 651	5 091
Summa	223 449	233 538

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	70 000	57 000
Arbetsgivaravgifter	19 873	13 803
Summa	89 873	70 803

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	473 342	244 245
Dröjsmålsränta	38	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	27
Övriga räntekostnader	438	6
Summa	473 818	244 278

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 417 435	16 417 435
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 417 435	16 417 435
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 870 333	-3 594 371
Årets avskrivning	-227 472	-275 962
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 097 805	-3 870 333
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	82 530 724	82 530 724
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-4 483 904	-4 139 347
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-344 556	-344 558
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	77 702 264	78 046 820
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 021 894	90 593 922
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 078 367</i>	<i>43 078 367</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 200 000	47 200 000
Taxeringsvärde mark	110 804 000	110 804 000
Summa	158 004 000	158 004 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 667	37 667
Utgående anskaffningsvärde	37 667	37 667
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 667	-37 667
Utgående avskrivning	-37 667	-37 667
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	193	32
Momsavräkning	19 927	0
Klientmedel	0	816 948
Transaktionskonto	391 534	0
Borgo räntekonto	814 371	4 411
Summa	1 226 025	821 391

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	377 054	565 582
Summa	377 054	565 582

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-03-28	4,55 %	447 976	447 976
SEB	2024-04-28	4,55 %	8 020 000	8 020 000
SEB	2024-04-28	4,58 %	4 988 400	4 988 400
Summa			13 456 376	13 456 376
Varav kortfristig del			13 456 376	13 456 376

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 456 376 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	20 459	81 467
Uppl kostnad arvoden	80 000	70 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 136	21 994
Förutbet hyror/avgifter	312 000	309 040
Summa	437 595	482 501

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Björn Johan Lundström
Styrelseledamot

Clara Maria Perols Gudmundson
Styrelseledamot

Erik Anders Feldt
Ordförande

Jakob Blomqvist
Styrelseledamot

Lida Azizmohammadi
Styrelseledamot

Susanne Eklund Hagström
Styrelseledamot

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

Per Engzell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 08:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.05.2024 16:07

DOCUMENT ID:

SkGB282NEC

ENVELOPE ID:

SJgE383VVA-SkgB282NEC

DOCUMENT NAME:

Brf Fajansen 2, 769607-9636 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Johan Lundström bjorn65.lundstrom@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:43 29.05.2024 16:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/02) IP: 158.174.114.86
2. Lida Azizmohammadi lidaazizmohammadi@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 17:04 29.05.2024 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/29) IP: 83.191.124.30
3. Clara Maria Perols Gudmundson Clara.gudmundson@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 18:39 29.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/27) IP: 85.230.87.57
4. Erik Anders Feldt Anders.feldt@icloud.com	Signed Authenticated	29.05.2024 21:56 29.05.2024 21:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/16) IP: 85.230.84.134
5. JAKOB BLOMQVIST Jakob.blomqvist@outlook.com	Signed Authenticated	29.05.2024 22:46 29.05.2024 22:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/22) IP: 85.230.82.152
6. SUSANNE EKLUND HAGSTRÖM hagstrom.susanne@telia.com	Signed Authenticated	30.05.2024 08:28 30.05.2024 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/22) IP: 95.205.65.9
7. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	30.05.2024 08:39 30.05.2024 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 46.22.125.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fajansen 2, org.nr 769607-9636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fajansen 2 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fajansen 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 08:40

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.05.2024 16:07

DOCUMENT ID:

Hyb42LnVNC

ENVELOPE ID:

Hk4nlhVNA-Hyb42LnVNC

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Fajansen 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	 Signed	30.05.2024 08:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14)
per@engzellrevision.se	Authenticated	30.05.2024 08:40	Low	IP: 46.22.125.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed