

Årsredovisning för

Brf Fajansparken

769608-2747

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15-16
Övriga noter	17-21
Underskrifter	21

Styrelsen för Brf Fajansparken (769608-2747) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrätt eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fajansfabriken 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Gjörwellsg 37-51/Wivalliusg 4- / Gjörwellsgatan 37-51 / Wivalliusgatan 2-10 / Wivalliusgatan 4-36 / Wivalliusgatan 4-38. Fajansfabriken 1 byggdes år 2002. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56	Lägenheter, bostadsrätt	5 552
5	Lokaler, hyresrätt	314
42	Antal p-platser för bilar	
1	Antal garage	1 320

I föreningens garage finns parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar för 42 personbilar, varav elva med laddningsstationer, samt 4 för motorcyklar. I föreningens fastighet finns ytterligare två våningsplan med garage, som ägs av föreningen, men där grannfastigheten Brf Wivallius disponerar garaget enligt ett servitutsavtal tecknat i september år 2002.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår också momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg varför medlemmarna är förpliktigade via föreningens stadga att teckna sådan tilläggsförsäkring individuellt. En separat försäkring mot ohyra finns hos Anticimex, likväl som praktiskt brandskydd (SBA) ingår i det avtalet.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22. På stämman deltog 35 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Kent Oderud	Ledamot, Ordförande
Magnus Pettersson	Ledamot, sekreterare
Caj Luoma	Ledamot
Sofia Pettersson	Ledamot
Johan Lind	Ledamot
Johan Flodström	Suppleant
Rasmus Berg	Suppleant
Carlos Villegas	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden och ett antal arbetsmöten.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller två ordinarie ledamöter i förening.

Revisor har varit Camilla Lindstaf och Carina Toresson (suppleant), Toresson Revision

Övriga funktionärer

Övernattningsrum:	Margareta Whitlock
Föreningslokal:	Celia Maimon
Trädgårdsgrupp/sammankallande:	Mark Booth

Portombud/kontaktpersoner "Grannsamverkan"

Gjörwellsgatan 39:	Anna Taube
Gjörwellsgatan 45:	Birgitta Colmenius
Gjörwellsgatan 49:	Rolf Maimon
Radhusen:	Tomas Lagerqvist
Wivalliusgatan 26-36	Johan Lind

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

Valberedningen har utgjorts av Eva Sohlman, Greger Berg och Rolf Whitlock.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder öve åren

År	Åtgärd
2024-	Fyra nya laddningsstationer för personbilar. Hjärtstartare installerad. Modernisering av larmsystemen i tre hissar. Cykelrummet nyorganiserat. Installation av dörrstängare Wivalliusgatan. Spolning av avloppstam i garage. Ny diskmaskin installerad i föreningslokalen.
2023-	Filterbyte i samtliga fläktar för lokalhyresgäster. Reparation av hiss. Uppgradering av fläktsystem för

	lokalhyresgäster. Ny torktumlare i tvättstugan. Ny inredning i gemensamhetslokal.
2022-	Byte av motor till garagedörr. Uppdatering av skyddsrum. Fläktbyte för lokalhyresgäster. Åtgärder för källsortering av hushållssopor genomfördes. Uppdaterad utrustning i tvättstugan (tvättmaskin, torkskåp och varm-mangel).
2021-	Utbyte ventilationsfläkt för affärslokal. Installation av automatiserade dörröppnare i entréer mot Gjörowellsgatan. Förbättrade porttelefoner med möjlighet att öppna portarna med mobiltelefon. Renovering och ny inredning till övernattningsrum samt renovering av gemensamhetslokal.
2020-	Solceller monterades på lamellhusets tak. Reparation av ventilationsaggregat till en av affärslokalerna genomfördes.
2019-	Byte till LED-lampor av gemensam belysning i hela fastigheten. Ett gemensamt avtal för bredband och TV tecknades med COMHEM (numera Tele2) för alla medlemmar. Sju laddstationer för elbilar monterades.
2018-	Målningsarbeten (tvättstugan, garageport och andra dörrar). Fuktkontroll i samtliga lägenheter och lokaler.
2017-	Uppfräschning av dörr- och träpartier samt ytterdörrar i radhusen
2016-	Förbättringar och målning av golv och väggar i grovsoprum.
2015-	Genomgång av avloppsanslutningar i samtliga lägenheter.
2013-	Installation av garagelarm.
2012-2015	Garantiåtgärd - fasadrenovering.
2010-	Installation av värmepumpar.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-	Föreningen arbetar efter en underhållsplan som uppdaterades 2023 och som för 2025 bl.a. innehåller: Översyn av träd, uteplats, marksten, gräs och buskar. Spolning av dagvattenbrunnar. Injustering av värmesystemet och installation av justeringsventiler. En mindre stamreparation i garage.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 5 procent.

Under nästa år (januari 2025) planerar föreningen ytterligare avgiftsförändring, för bostäder och garageplatser, med 6 procent. Höjningen sker med anledning av väsentligen ökade taxekostnader, förhöjd inflation och höjd ränta på föreningens banklån.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet bostadsrätter 56 st. Under året har 2 avgått och 2 tillkommit. Vid årets slut var därmed antalet bostadsrätter 56 st.

Alla nyinflyttade medlemmar informeras om föreningen och dess verksamhet samt stadgar och regler vid ett välkomstmöte efter inflyttningen med delar av styrelsen.

Avtal

Föreningens väsentliga avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Tillsyn och service av hissar	KONE
Trädgårdsskötsel	Sthlm Trädgårdstjänst
Värmepumpar etc.	WIAB
Snöbekämpning	Habitek Utemiljö AB, Takjour Entreprenad AB
Bredband / TV - gruppavtal	Tele 2
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning och Hyres- och avgiftsadministration	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Föreningen är medlem i organisationen Fastighetsägarna Stockholm och föreningen har under året nyttjat Fastighetsägarna Service i Stockholm för ekonomisk förvaltning, hyres- och avgiftsadministration samt teknisk förvaltning och lokalvård av gemensamma ytor. Under året har regelbunden kommunikation genomförts med Fastighetsägarna med syfte att återkoppla servicens kvalitet. Då ingen tydlig förbättring av förvaltningen ägt rum under året så beslutades att avsluta förvaltningsavtalen med Fastighetsägarna inför 2025.

Efter en utvärdering av alternativen beslutades det att framledes anlita Nabo AB för både teknisk och ekonomisk förvaltning med start 2025. Bytet av förvaltare har medfört en hel del merarbete men bedöms ändå vara en bättre lösning på längre sikt.

Genomfört underhåll

En av stammarna i garaget har kontrollerats och spolats.

Hissarnas larm är beroende av telenätet. Då 2-G och 3-G nätet kommer att stängas ner framöver så framtidsäkrades larmsystemet i våra tre hissar genom en uppdatering, så att hissarnas larm nu är framtidsäkrade genom uppkoppling till 4-G-systemet.

Ett av förvaringsrummen för cyklar moderniserades och med ny organisation av lagringen kan nu fler platser cykelförvaring erbjudas.

Diskmaskinen i gemensamhetslokalen är utbytt då den gamla gick sönder.

Genomförda kontroller

Brandskyddsinspektion med kontroll av rökluckor har genomförts, samt ytterligare brandskyddskontroll av Anticimex med årlig kontroll av samtliga brandsläckare, utrymningsvägar samt utrymningsskyltar.

Föreningens hissar omfattas av serviceavtal och inspekteras regelbundet. Enbart mindre reparationer och justeringar har behövt genomföras.

Kommersiella hyresgäster

I föreningens **fem affärslokaler har filterbyten skett i samtliga ventilations-fläktar**. Inga ägarförändringar eller större renoveringar har skett under året i dessa lokaler. Verksamheten i restaurang-lokalen på adress Gjörwellsgatan 37 har avhysts av föreningen i december p.g.a. obetald hyra och står vid årsskiftet tom utan hyresgäst.

I december hade vår hyresgäst Lazy Barbers sin traditionella juls skyltning, som rönnte uppskattande uppmärksamhet av förbipasserande och kunder.

Garage och övriga lokaler

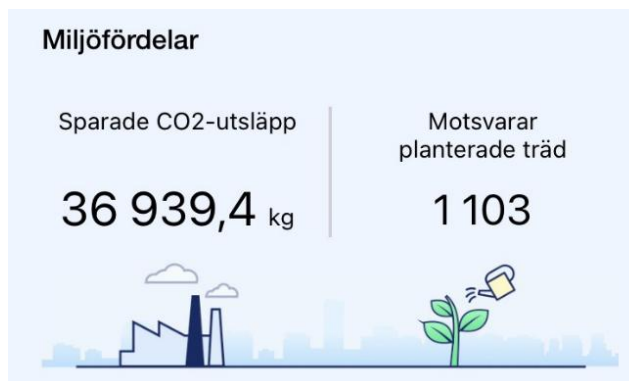
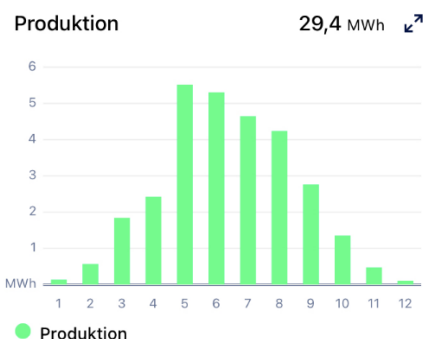
Samtliga 42 parkeringsplatser för personbilar och 4 för mc är uthyrda och det finns en mindre kö. Under året har fyra laddningsstationer installerats i garaget och det finns nu totalt elva laddningsstationer för personbilar. Naturvårdsverket har beviljat föreningen 50 procent avdrag för bidragsberättigade kostnader för upp till 10 laddningsstationer, varav 4 nu är utnyttjade. Föreningen premierar de medlemmar som kör dubbfritt med en rabatterad garagehyra. Garagegolvet har vårstädats med maskin.

Den gemensamma tvättstugan har använts flitigt. Övernattningsrummet har använts frekvent. Gemensamhetslokalen används med god frekvens vid t.ex. styrelsemöten, privata fester, som "hemkontor" och andra typer av sammankomster. Det välutrustade hobbyrummet finns tillgängligt för föreningens medlemmar.

Modernisering har skett av cykelrummet för att optimera utrymme och tillgänglighet.

Energibesparande åtgärder

Våra solceller har fungerat väl under året och har genererat just under 30 MWh, vilket är i linje med föregående års el-produktion. Se produktionens fördelning över året i grafen nedan.



Förutom de miljöfördelar installationen av solcellerna betytt (se bild ovan) så har detta även bidragit till en reducering av vår externa förbrukning med cirka 10 procent. Föreningen har även levererat en mindre el-volym till nätet. Se not 3 - Övriga intäkter i den ekonomiska redovisningen.

Sophantering

Föreningen är skyldig att ombesörja hämtning av hushållssopor. Särskilda sopkärl finns för separering och sortering av matavfall från övriga hushållssopor.

Föreningen tillhandahåller dessutom kärl för bostadsnära insamling av grovsopor, separata fraktioner såsom glas, tidningspapper, plastförpackningar, övriga kartong- och plåtförpackningar och uppfyller därmed den obligatoriska fastighetsnära insamlingen (FNI) som är obligatorisk från och med 2024.

Gemensamma aktiviteter

Traditionsenligt har gemensam vår- och höststädning (april och september) genomförts med deltagande av ett stort antal medlemmar. Föreningens trädgårdsgrupp organiserade dessa aktiviteter, som avslutades med fika och mingel. Vid vårstädningen delades dessutom filter ut för lägenheternas radiatorer ut till föreningens alla medlemmar. Samtidigt kunde nyinflyttade medlemmar i föreningen presenteras.

Lika traditionsenligt anordnades också det uppskattade julfirandet vid julgranen på vår innergård med musik, sång och dansrytmer av våra egna talanger i föreningen.

Ett antal av våra medlemmar deltog under hösten i HLR-kurs för utbildning i livräddning och i användandet av hjärtstartare.

Hemsida

Föreningens hemsida (www.fajansparken.se) är i bruk sedan flera år. Information om föreningen finns dels i en allmänt tillgänglig del som beskriver föreningen övergripande, dels i en del som kräver medlemmens inloggning. I den medlemsinterna delen finns stadgar, trivselregler, informationsbrev, medlemsförteckning, bokningsmöjligheter av tvättstuga, gästrum, hobbyrum och gemensamhetslokal samt anvisningar för felanmälningar m.m.

Övrig fastighetsskötsel

Samma entreprenörer som tidigare år, Habitek Utemiljö AB och Takjour Entreprenad AB, har haft beredskap för snöröjning av gård och gångar samt skottning av tak. Sedan förra vintern sker snöröjning av taket genom beredskapsgaranti.

Trädgårdsskötseln har planerats och utförts av duktiga, frivilliga krafter i trädgårdsgruppen. Klippning av gräsmattor och viss trädgårdsskötsel, t.ex. blåsning av grusvikar intill huset och rensning av ogräs har utförts av Stockholms Trädgårdstjänst AB.

Fågelskrämmor på lamellhusens tak den varma årstiden har minskat nedsmutsningen på taket och dess solpaneler samt närliggande fönster.

Klottersanering har skett vid två tillfällen under året.

Byggnationen av takvåningarna på grannfastigheten Wivallius fortgår men är nu i sin sista fas. Tidvis har det medfört en del mindre störningar för våra medlemmar. Föreningen håller kontakt med föreningen för Wivalliusgatan.

Övrigt underhåll har utförts enligt föreningens underhållsplan.

Johan Lind har under året skött det löpande arbetet med garagets administration och skötsel och har ersatts för detta.

Planerade verksamheter under det kommande året

Styrelsen kommer som tidigare år att fortsätta med att följa upp kostnader för att hålla föreningens kostnader på en acceptabel nivå. Höga taxekostnader, hög inflation och höjd ränta för en av föreningens banklån gör kostnadskontrollen extra viktig. Föreningen följer ränteutvecklingen noga för ett eventuellt beslut om att binda räntan för ett av de större lånen vid nästa möjlighet.

Bytet av förvaltare förväntas innebära en ökad arbetsbelastning under första delen av året men förväntas också leda till en effektivisering på sikt. Övergången till den nye förvaltaren kommer att fortgå en bit in på kvartal 1 under 2025. Ett stort antal åtgärds punkter har definierats tillsammans med den nye fastighetsförvaltaren och dess ekonomiska medarbetare.

Arbetet med underhåll fortgår enligt föreningens underhållsplan. Beslut finns redan att uppdatera denna plan till hösten 2025. En förberedande årssyn till detta genomförs redan i februari 2025.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet är tillfredsställande, vilket framgår av den följande redovisningen. Det positiva resultatet beror främst på att reparations- och underhållskostnader samt finansiella kostnader utföll lägre än budgeterat.

Enligt beslut från Bokföringsnämnden ska årliga avskrivningar ske med minst en procent av byggnadens bokförda värde. För vår förening innebär det att årliga avskrivningar på fastighetens värde görs med ca 1,7 milj kr.

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

Tredje största kostnadspost är de övriga driftskostnaderna som bl.a. inkluderar gruppavtalet för TV/Bredband, försäkringar, kostnader för ekonomi/administration och övrig förvaltning.

I samband med budgeteringen för 2025 togs beslut om höjning av lägenhets- och garageplatsavgifter fr.o.m. första januari 2025. Grunden till den beslutade 6-procentiga ökningen är höjda taxekostnader och räntekostnader.

Hyrorna för de kommersiella hyresgästerna höjdes vid årsskiftet enligt hyresavtalens indexklausuler.

Föreningens lånestruktur visas i not 11 i den följande ekonomiska redovisningen. Under året förföll ett lån om 20 mkr som löpte med fast ränta. Det beslutades att omsätta lånet till rörlig ränta till nästa förfallodag i augusti 2025, eftersom Riksbanken har signalerat någon ytterligare sänkning av styrräntan. Därefter är en uppdelning av detta lån i en rörlig och en fast del planerad.

Föreningens sammanlagda lånesumman uppgår vid årsslutet till 38 mkr och årets och framtida amorteringar följer vår amorteringspolicy, som stipulerar en årlig amortering med minst 50 procent av det årliga avskrivningsbehovet i föreningen - förutsatt att föreningens likviditet tillåter detta. Under året gjordes därför två extra amorteringar med sammanlagt 2,75 mkr. Detta har reducerat föreningens ränteutgifter. Vid föreningens bildande 2003 var den totala lånesumman 60 mkr.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	6 062	5 684	5 484	5 095
Resultat efter fin. poster (tkr)	439	501	-152	-200
Soliditet (%)	82,5	81,2	81	80
Årsavgifter kr/kvm	762	725	696	665
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 150	5 523	5 760	6 031
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 844	7 340	7 655	8 015
Räntekänslighet (%)	9	10	11	12
Energikostnad kr/kvm	160	158	158	143
Sparande per kvm	320	329	272	253
Årsavgifternas andel i (%) av totala rörelseintäkter	69	69	70	71

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	62 156 000	118 004 000	1 704 325	539 352	501 231	182 904 908
 Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			250 000	-250 000		
Balanseras i ny räkning				501 231	-501 231	
Årets resultat					438 838	438 838
 Belopp vid						
årets utgång	62 156 000	118 004 000	1 954 325	790 583	438 838	183 343 746

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	790 583
Årets resultat	438 838
Totalt	1 229 421
Avsättning till yttre fond	250 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	979 421
Summa	1 229 421

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 062 442	5 684 437
Övriga rörelseintäkter	3	82 494	272 081
Summa rörelseintäkter		6 144 936	5 956 518
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 201 582	-2 873 372
Övriga externa kostnader	5	-136 206	-274 870
Personalkostnader och arvoden	6	-106 192	-89 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 756 075	-1 748 496
Summa rörelsekostnader		-5 200 055	-4 986 395
Rörelseresultat		944 881	970 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 479	24 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 522	-493 846
Summa finansiella poster		-506 043	-468 892
Resultat efter finansiella poster		438 838	501 231
Resultat före skatt		438 838	501 231
Årets resultat		438 838	501 231

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	220 425 906	222 099 706
Inventarier, maskiner och installationer	8	467 616	490 273
Summa materiella anläggningstillgångar		220 893 522	222 589 979
Summa anläggningstillgångar		220 893 522	222 589 979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 690	43 216
Övriga fordringar	9	1 231 463	2 301 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 648	85 427
Summa kortfristiga fordringar		1 425 801	2 429 955
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	36 894	190 003
Summa kassa och bank		36 894	190 003
Summa omsättningstillgångar		1 462 695	2 619 958
SUMMA TILLGÅNGAR		222 356 217	225 209 937

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		180 160 000	180 160 000
Fond för yttre underhåll		1 954 325	1 704 325
Summa bundet eget kapital		182 114 325	181 864 325
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		790 583	539 352
Årets resultat		438 838	501 231
Summa fritt eget kapital		1 229 421	1 040 583
Summa eget kapital		183 343 746	182 904 908
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	16 999 996	16 999 996
Summa långfristiga skulder		16 999 996	16 999 996
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	20 999 996	23 749 996
Leverantörsskulder		226 239	490 965
Skatteskulder		48 431	58 493
Övriga skulder		347 864	357 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		389 945	648 312
Summa kortfristiga skulder		22 012 475	25 305 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 356 217	225 209 937

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	944 881	970 123
Avskrivningar	1 756 075	1 748 496
Erlagd ränta och ränteintäkter	-506 042	-468 892
	<u>2 194 914</u>	<u>2 249 727</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 194 914	2 249 727
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-42 684	94 573
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-110 513	119 512
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-221 264	143 743
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	-277 833	-194 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 542 620	2 413 399
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-59 618	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 618	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 750 000	-1 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 750 000	-1 750 000
Årets kassaflöde	-1 266 998	663 399
Likvida medel vid årets början	2 491 316	1 827 916
Likvida medel vid årets slut	1 224 318	2 491 315

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Installationer	5-20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter*	4 231 692	4 026 630
Hyror lokaler	975 226	869 512
Hyror garage, p-platser	800 994	731 304
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 354	13 616
Övriga hyresintäkter	47 176	43 375
	6 062 442	5 684 437

* I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna el-stöd	-	102 327
Försäkringsersättning	-	16 000
Brf Wivallius/garage-servitut	81 028	70 036
Elförsäljning	1 466	3 904
Kompensation fr Fastighetsägarna	-	79 814
Summa	82 494	272 081

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	114 913	134 865
Städning	150 753	141 416
Tillsyn, besiktning, kontroller	135 519	96 925
Trädgårdsskötsel	92 740	100 352
Snöröjning	43 045	64 243
Reparationer	199 619	88 158
El	379 966	414 433
Uppvärmning	592 500	584 872
Vatten	207 307	165 369
Sophämtning	144 924	126 445
Försäkringspremie	95 996	86 733
Fastighetsavgift bostäder	91 280	88 984
Fastighetsskatt lokaler	134 190	134 190
Övriga fastighetskostnader	58 830	32 604
Kabel-tv/Bredband	180 209	175 361
Förvaltningsarvode ekonomi	96 866	123 240
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 081	15 200
Panter och överlåtelser	9 284	17 158
Förvaltningsarvode teknik	79 320	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	5 452	-
Juridiska åtgärder	28 941	-
Befarade kundförluster	172 256	-
Övriga externa tjänster	12 954	366
	3 034 945	2 590 914
Underhåll		
Lokaler	-	33 129
Gemensamma utrymmen	43 715	88 491
Tvättstuga	-	44 618
Värme	-	4 197
Hissar	65 067	-
Stamspolning	4 462	-
Lås	28 761	14 471
Byggnad	-	7 198
Fasader	24 632	-
Parkeringsplatser	-	3 929
Övrigt	-	86 424
	166 637	282 457
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 201 582	2 873 371

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	16 697	17 889
Konsultarvode	98 060	234 531
Revisionarvode	21 449	22 450
Summa	136 206	274 870

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	85 000	75 000
Sociala kostnader	21 192	14 657
	106 192	89 657

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	169 053 825	169 053 825
-Mark	70 738 835	70 738 835
	239 792 660	239 792 660
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 692 954	-16 019 326
-Årets avskrivning enligt plan	-1 673 801	-1 673 628
	-19 366 755	-17 692 954
Redovisat värde vid årets slut	220 425 905	222 099 706
Taxeringsvärde		
Byggnader	134 800 000	134 800 000
Mark	169 619 000	169 619 000
	304 419 000	304 419 000
Bostäder	291 000 000	291 000 000
Lokaler	13 419 000	13 419 000
	304 419 000	304 419 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	726 022	726 022
-Nyanskaffningar	59 618	-
	785 640	726 022
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-235 749	-160 881
-Årets avskrivning enligt plan	-82 275	-74 868
	-318 024	-235 749
Redovisat värde vid årets slut	467 616	490 273

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekontot	44 039	-
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 187 425	2 301 313
Summa	1 231 464	2 301 313

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	36 894	190 003
Summa	36 894	190 003

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Slutbetalning/ Villkorsändring	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea	2025-08-21	3,07%	19 999 996		19 999 996
Nordea	2026-08-11	0,75%	16 999 996		16 999 996
Nordea	2025-04-22	3,21%	1 000 000	-2 750 000	3 750 000
			37 999 992	-2 750 000	40 749 992

Klassificering skulder till kredit institut

Kortfristig del av långfristig skuld	20 999 996
Långfristig skuld	16 999 996
	37 999 992

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

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
Summa ställda säkerheter	60 000 000	60 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från den 1 januari 2025 har Brf Fajansparken, efter upphandling, bytt förvaltare för vår ekonomi, vår fastighetsskötsel och -drift. Nabo erbjuder oss nu ett komplett paket av dessa tjänster och samarbetet har börjat med full fart under det första kvartalet 2025. Lokalvården i fastigheten görs också fortsättningsvis av Fastighetsägarna Service AB genom ett separat avtal.

Från och med 1 januari 2025 gäller särskild sortering av textilavfall, vilket ska exkluderas från insamling av grovsopor eller annan kategori sopor. Information om detta har givits till våra medlemmar. Då insamlingsansvaret är en kommunal angelägenhet så hänvisas våra medlemmar i stället till närmaste insamlingskärl för textilavfall på "stan" eller till den närmaste återvinningsstation.

Efter avhysningen av restaurangverksamheten med adress Gjörwellsgatan 37 i december 2024 så förklarades den aktuella firman i konkurs i slutet av januari 2025. Den uppkomna hyresförlusten (215 tkr inklusive moms och fastighetsskatt) uppstår i samband med avhysningen under bokslutsåret 2024. Hyresdeposition (144 tkr), som föreningen innehar från verksamheten, kommer att gottskrivas föreningens resultat i samband med avslutandet av konkursen under 2025.

Underskrifter

Stockholm 2025-

Kent Oderud
Ordförande

Johan Lind
Ledamot

Sofia Pettersson
Ledamot

Caj Luoma
Ledamot

Magnus Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Camilla Lindstaf
Toresson Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 16:13

SENT BY OWNER:

Suzi Warto • 01.04.2025 10:30

DOCUMENT ID:

BJkmVmYTKl

ENVELOPE ID:

Sy9zNXyAkI-BJkmVmYTKl

DOCUMENT NAME:

Brf Fajansparken ÅR 2024 ver2.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Sofia Pettersson sofiapettersson83@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 12:55 01.04.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/07) IP: 94.191.137.102
2. Caj Luoma condilio7@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 17:00 01.04.2025 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/24) IP: 104.28.31.63
3. Magnus Pettersson magnus.egnamejl@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 13:48 05.04.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/15) IP: 188.151.195.33
4. JOHAN FILIP LIND johan.lind.sthlm@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 16:51 05.04.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/29) IP: 188.151.196.131
5. KENT ODERUD kento105@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 08:51 07.04.2025 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/24) IP: 188.151.194.174
6. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF camilla@toressonrevision.se	Signed Authenticated	08.04.2025 16:13 08.04.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/14) IP: 2.66.3.44

* 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