

Årsredovisning för

Brf Fajansen 6

769603-1397

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

BRF Fajansen 6
Org. nr 769603-1397

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fajansen 6 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

STYRELSE och verksamhet

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

2024-01-01-2024-05-28

Per Almgren	ledamot, ordförande
Annica Grahn	ledamot (avgått pga flytt 2024-03-07)
Ellen Spångberg	ledamot
Thomas Wecke	ledamot
Ingemar Fasth	suppleant
Cecilia Ekeberg	suppleant

Vid den ordinarie föreningsstämman den 28 maj 2024 utsågs följande styrelse:

David Grimheden	ledamot, ordförande
Ellen Spångberg	ledamot
Daniela Azaric	ledamot
Thomas Wecke	ledamot (avgick 2024-08-14)
Ingemar Fasth	suppleant
Cecilia Ekeberg	suppleant (avgick 2025-01-02)

Till valberedning intill stämman 2025 valdes den nya styrelsen.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i föreningsangelägenheter och har hållit 7 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisorer

Till revisor valdes Katarina Silen.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fajansen 6 med adress Drejargatan 5, 113 42 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1926-1927, innehåller 24 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 516 m² och med följande fördelning:

3 st	1 R o k
18 st	2 R o k
1 st	3 R o k
1 st	4 R o k
1 st	5 R o k

23 lägenheter upplåtes med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 70 000 000 kr (föregående år 70 000 000 kr), varav 21 000 000 kr utgör byggnadsvärde och 49 000 000 kr markvärde. Hela taxeringsvärdet faller på bostäder.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 har varit 1 630 kr per bostadslägenhet.

Verksamheten

Under 2024 så anpassade vi föreningens sophantering till det nya regelverket vilket innebar att sopkärl köptes in och placerade på förgårdsmarken. Sommaren 2024 genomfördes takmålningsprojekt vilket var i behov av åtgärd. Ny tvättmaskin till den gemensamma tvättstugan köptes in då den gamla la av. Stamspolning av samtliga lägenheter genomfördes preventivt. Träd och buskar har beskurits med hjälp av arborister för att få in mera ljus på gården.

Arvoden

Inga styrelsearvoden har utgått.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som stäcker sig från 2023-2037 och är upprättat av Projektledarhuset.

Överlåtelse och upplåtelser

Under 2024 har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna nr 001, 011 och 020 överlåtits till nya medlemmar.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Kostnaden för löpande reparationer och underhåll har under året uppgått till 27 872 kr (förra året 40 186 kr).

EKONOMI- OCH FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson enligt avtal.

Till reparationsfonden har, enligt stadgarna, avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2024 eller 210 000 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen. Under 2024 har man inte tagit reparationsfonden i anspråk.

Föreningen har under året amorterat sina lån med 0 kr.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2024-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2024-12-31
SEB	3,08	2025-06-28	615 100	-	615 100
SEB	4,16	2025-03-28	1 016 635	-	1 016 635
SEB	3,08	2025-06-28	921 885	-	921 885
SEB	0,78	2025-10-28	500 000	-	500 000
SEB	2,99	2025-05-28	3 115 000	-	3 115 000
SEB	0,80	2025-11-28	700 000	-	700 000
Totalt			6 868 620	-	6 868 620

Pantbrev i fastigheten: 8 798 000 kr

Nyckeltal i kr

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	736	690	627	627	622
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 654	4 654	4 654	4 654	4 654
Energikostnad/kvm totalyta	272	240	211	205	178
Sparande/kvm totalyta	78	100	126	198	234
Räntekänslighet (%)	6,32	6,75	7,42	7,42	7,48
Årsavgiftens andel i % av de totala rörelseintäkterna	93	92	93	92	92
Soliditet (%)	71	68	72	72	72
Resultat efter finansiella poster	-437 728	-146 619	-110 006	-2 472	52 481
Nettoomsättning	1 172 651	1 102 858	997 303	1 003 788	998 650

Totalyta= bostadsyta + lokalyta

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokalar för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Räntekänslighet

Än så länge har många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Föreningens sparande

Föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Spandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar och utrangeringar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årets resultat	-437 728
- Planerat underhåll	0
- Avskrivningar	364 809
- Utrangeringar	190 863
 = Årets sparande	 117 944
 Årets sparande per kvm	 78

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Balkong- upplåtelse	Reparations fond	Balkong fond	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	19 445 611	660 000	821 399	831 356	56 850	-3 651 830	-184 755
Disposition av föregående års resultat						-184 755	184 755
Avsättning fond				210 000	4 680	-210 001	
lanspråktagande rep.fond							
Årets resultat							-437 728
Belopp vid årets utgång	19 445 611	660 000	821 399	1 041 356	61 530	-4 046 586	-437 728

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-437 728
jämte balanserat underskott inklusive årets avsättning till reparationsfonden	-4 046 586
Balanseras i ny räkning	-4 484 314

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 172 651	1 102 858
SUMMA INTÄKTER		1 172 651	1 102 858
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-155 942	-118 908
Reparationer och försäkringsskador		-27 872	-40 186
Taxebundna kostnader		-444 382	-411 859
Övriga driftskostnader		-54 452	-49 389
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-78 913	-85 327
Summa driftskostnader		-761 561	-705 669
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-344 681	-330 133
Avskrivningar inventarier och maskiner		-20 128	-6 768
Summa avskrivningar		-364 809	-336 901
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 126 370	-1 042 570
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	5	1 731	1 791
Räntekostnader m.m.	6	-255 757	-208 698
Summa finansiella poster		-254 026	-206 907
Extraordinär kostnad	7	-190 863	-
Summa extraordinär kostnad		-190 863	-
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	8	-39 120	-38 136
Summa skatter		-39 120	-38 136
ÅRETS RESULTAT		-437 728	-184 755

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		10 376 350	10 376 350
Byggnader	4	13 518 023	13 706 692
Inventarier, verktyg och installationer	4	122 807	32 696
		<u>24 017 180</u>	<u>24 115 738</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 017 180</u>	<u>24 115 738</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	47 873	71 487
		<u>47 873</u>	<u>71 487</u>
Kassa, plusgiro och bank	10	575 677	907 583
Summa omsättningstillgångar		<u>623 550</u>	<u>979 070</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 640 730</u>	<u>25 094 808</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		19 445 611	19 445 611
Inbetalda insatser		660 000	660 000
Upplåtelseavgift		821 399	821 399
Kapitaltillskott		1 041 356	831 356
Reparationsfond		61 530	56 850
Balkongfond		22 029 896	21 815 216
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 046 586	-3 651 830
Årets resultat		-437 728	-184 755
		-4 484 314	-3 836 585
Summa eget kapital		17 545 582	17 978 631
<i>Långfristiga skulder</i>	11,13	-	1 200 000
Checkräkningskredit			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		45 156	62 903
Skatteskulder		4 641	3 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 731	180 926
Skulder till kreditinstitut		6 868 620	5 668 620
Summa kortfristiga skulder	12	7 095 148	5 916 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 640 730	25 094 808

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		
Resultat efter finansiella poster	-398 608	-146 619
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	364 809	336 901
Avsättning balkongfond	4 680	4 680
Tagit reparationsfonden i anspråk	-	-
Betald skatt	-39 120	-38 136
	<u>-68 239</u>	<u>156 826</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	23 614	-44 332
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-21 030	34 503
	<u>-65 655</u>	<u>146 997</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-457 114	-
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	190 863	-
	<u>-266 251</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	<u>-331 906</u>	<u>146 997</u>
Årets kassaflöde	907 582	760 585
Likvida medel vid årets början	575 676	907 582
Likvida medel vid årets slut		

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar 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

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1,1 %
Stomkompl./innerväggar 1,6 %
Värme och VS 2,5 %
Fasad 2 %
Fönster 3,33 %
Yttertak 10 %
Restpost inkl hiss 2 %, 2,5 %
Altaner/Balkonger 2,5 %
Inventarier 20 %
Maskiner 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 086 196	1 018 308
Hyror bostäder	59 726	56 008
Hyra extra förråd	18 300	18 000
Överlåtelseavgifter	5 732	1 313
Pantsättningsavgifter	2 292	3 675
Övriga ersättningar och intäkter - Elstöd		5 464
Diverse intäkter	405	90
Summa	1 172 651	1 102 858

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	30 000	30 000
Städning	48 690	37 980
Snöröjning	24 714	27 445
Gården	35 661	4 694
Hiss, service och besiktning	8 975	8 471
Förbrukningsmaterial	7 902	5 828
Korttidsinventarier		4 490
Summa	155 942	118 908

Reparationer och försäkringsskador

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparation tvättstuga		12 350
Reparationer VVS	24 544	8 560
Reparationer hiss	3 328	19 276
Summa	27 872	40 186

Taxebundna kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	44 090	40 500
Värme	281 144	257 928
Vatten	86 487	65 733
Sophämtning	32 661	47 698
Summa	444 382	411 859

Övriga driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	49 192	44 399
Kabel-TV och bredband	5 260	4 990
Summa	54 452	49 389

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	14 281	13 473
Utgift styrelse och stämma	7 976	11 122
Ekonomisk förvaltning	43 500	43 500
Administrationskostnader	2 600	800
Avgifter till organisation	5 681	2 007
Övriga driftskostnader	4 875	14 425
Summa	78 913	85 327

Not 4 Byggnader och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Stomme och grund	6 078 933	6 078 933
Avskrivning stomme och grund	-1 063 675	-1 010 883
Restvärde	5 015 258	5 068 050
Stomkompl/innerväggar	3 256 300	3 256 300
Avskrivningar stomkompl/innerväggar	-994 374	-949 136
Restvärde	2 261 926	2 307 164
Värme och VS	5 665 391	5 665 391
Avskrivning värme och VS	-2 485 168	-2 367 383
Restvärde	3 180 223	3 298 008
Fasad mot väg	191 547	191 547
Avskrivning fasad mot väg	-191 547	-183 175
Restvärde	-	8 372
Fasad	646 399	646 399
Avskrivning fasad	-256 308	-239 348
Restvärde	390 091	407 051
Fönster	742 002	742 002
Avskrivning fönster	-185 633	-167 155
Restvärde	556 369	556 369
Yttertak	346 875	383 094
Avskrivning yttertak	-20 234	-188 171
Restvärde	326 641	194 923
Restpost	1 857 625	1 857 625
Avskrivning restpost	-667 926	-624 244
Restvärde	1 189 699	1 233 381
Altaner/Balkonger	821 399	821 399
Avskrivning altaner/balkonger	-223 583	-206 503
Restvärde	597 816	614 896
Hiss	57 464	57 464
Avskrivning hiss	-57 464	-57 464
Inventarier	193 413	106 117
Avskrivningar inventarier	-117 755	-106 116
Restvärde	75 658	1
Maskiner	126 341	103 398
Avskrivningar maskiner	-79 192	-70 703
Restvärde	47 149	32 695
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	20 242 190	20 242 190
- Nyanskaffningar	457 114	
- Avyttringar och utrangeringar	-383 094	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-6 502 802	-6 165 901
- Årets avskrivning enligt plan	-364 809	-336 901
- Avyttringar och utrangeringar	192 231	
Redovisat värde vid årets slut	13 640 830	13 739 388
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde mark:	49 000 000	49 000 000
Summa taxeringsvärde	70 000 000	70 000 000

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 724	1 773
Ränteintäkter för skatter och avgifter	7	18
Summa	1 731	1 791

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Låneräntor	252 175	205 461
Kapital- och bankkostnader	3 582	3 237
Summa	255 757	208 698

Not 7 Extraordinär kostnad

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utrangering Tak	190 863	
Summa	190 863	

Not 8 Fastighetsavgift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsavgift	39 120	38 136
Summa	39 120	38 136

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	18 293	44 630
Skattekonto	139	132
Förskottsbetalda kostnader	29 441	26 725
Summa	47 873	71 487

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bank SEB	471 367	804 997
Bank SEB	104 310	102 586
Summa	575 677	907 583

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån SEB 36423447 förfaller 2025-10-28	-	500 000
Lån SEB 28197837 förfaller 2025-11-28	-	700 000
Summa	-	1 200 000

Not 12 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån SEB 20588276 förfaller 2025-06-28	615 100	615 100
Lån SEB 20588314 förfaller 2025-03-28	1 016 635	1 016 635
Lån SEB 20588322 förfaller 2025-06-28	921 885	921 885
Lån SEB 36423447 förfaller 2025-10-28	500 000	-
Lån SEB 23171473 förfaller 2025-05-28	3 115 000	3 115 000
Lån SEB 28197837 förfaller 2025-11-28	700 000	-
Leverantörsskulder	45 156	62 903
Skatteskuld	4 641	3 728
Upplupna räntekostnader	6 446	9 573
Upplupna kostnader	61 145	67 781
Förskottsbetalda avgifter	102 767	89 863
Förskottsbetalda hyror	6 373	6 203
Diverse kortfristiga skulder		7 506
Summa	7 095 148	5 916 177

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	8 798 000	8 798 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 8 april 2025

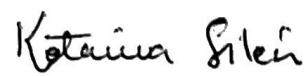

David Grimheden
Ordförande

Daniela Azaric 

Ellen Spångberg



Min revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2025


Katarina Silen
Accountor

Revisionsberättelse för BRF Fajansen 6, 769603-1397, Räkenskapsår 2024

Undertecknad revisor i BRF Fajansen 6 får härmed avge revisionsberättelse för verksamhetsåret/kalenderåret 2024.

Jag har granskat styrelsens förvaltning av föreningens angelägenheter och därvid tagit del av mötesprotokoll, verifikationer, fakturor, bokslutsunderlag, övriga räkenskapshandlingar samt andra handlingar som erfordras för revisionen.

Då revisionen inte gett anledning till anmärkning föreslår jag:

- Att balans- och resultaträkning fastställs
- Att årets resultat disponeras i enighet med styrelsens förslag
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet ör den tid revisionen omfattar

Stockholm den 8 april 2025

Katarina Silén

Katarina Silén