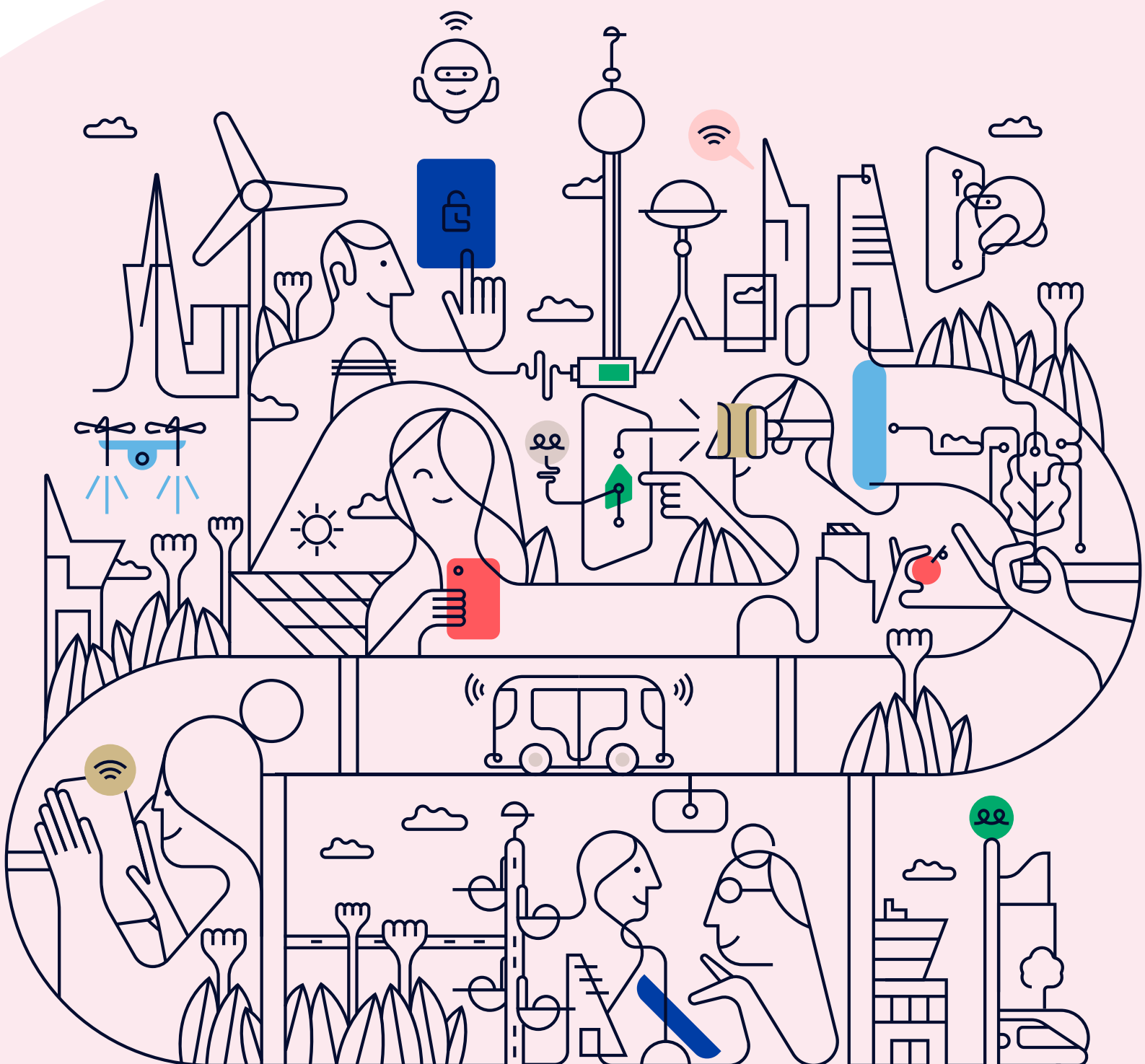




Välkommen till årsredovisningen för Brf Fajansen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 2025-11-28 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fajansen 2	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925.

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 287 kvm och 5 lokaler om 384 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 841 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Johan Lundström	Ordförande
Claudia Holmström	Styrelseledamot
Håkan Skoglund	Styrelseledamot
John Moberg	Styrelseledamot
Per Arvid Olsson	Styrelseledamot
Signe Charlotte Yorke	Styrelseledamot
Susanne Eklund Hagström	Styrelseledamot

Valberedning

Martin Gårdö och Göran Odbratt

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Per Engzell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-17. Nyval av styrelsemedlem Arvid Olsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Arbete pågår för att uppdatera underhållsplanen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC AB

Teknisk förvaltning Cemi AB

Övrig verksamhetsinformation

Större reparation av fasaden vid porten Norrbackagatan 30

Reparationer av avloppssystem i källaren

Vattenskada i Restaurant Kantor, åtgärder pågår

Utbyte av gasledning mot Rörstrandsgatan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Begärt och fått tillbaka delar av moms för 2019-2024 belopp ca 420000 kr

Sålt sista hyresrätten under jan 2025, 2940000 kr

Förändringar i avtal

Förhandling av nytt fjärrvärmeavtal som ska börja gälla under Q1 2026

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 730 990	2 713 534	2 676 768	2 595 279
Resultat efter fin. poster	304 311	-297 762	-356 030	-53 019
Soliditet (%)	88	84	84	84
Yttre fond	4 703 341	4 416 935	4 016 195	3 644 637
Taxeringsvärde	159 342 000	158 004 000	158 004 000	158 004 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	435	435	433	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,0	51,8	52,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 968	4 124	4 124	4 111
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 540	3 503	3 503	3 494
Sparande / kvm totalyta, kr	268	98	56	147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	14	15	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	144	133	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	35	24	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	171	192	173	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	4,21	3,52	1,68
Räntekänslighet (%)	6,83	9,47	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	70 065 558	-	655 143	70 720 701
Upplåtelseavgifter	8 444 116	-	2 284 857	10 728 973
Fond, yttre underhåll	4 416 935	-	286 406	4 703 341
Balanserat resultat	-5 314 027	-297 762	-286 406	-5 898 194
Årets resultat	-297 762	297 762	304 311	304 311
Eget kapital	77 314 821	0	3 244 311	80 559 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 509 194
Årets resultat	304 311
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-389 000
Totalt	-5 593 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 593 884

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 730 990	2 713 534
Övriga rörelseintäkter	3	445 544	30 207
Summa rörelseintäkter		3 176 534	2 743 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 533 273	-1 674 142
Övriga externa kostnader	9	-192 445	-172 641
Personalkostnader	10	-90 084	-76 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-726 371	-572 028
Övriga rörelsekostnader		-50 507	0
Summa rörelsekostnader		-2 592 680	-2 495 542
RÖRELSERESULTAT		583 853	248 200
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 180	21 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-291 723	-567 141
Summa finansiella poster		-279 543	-545 961
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		304 311	-297 762
ÅRETS RESULTAT		304 311	-297 762

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	88 840 139	89 449 866
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 840 139	89 449 866
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 840 139	89 449 866
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 539	56 534
Övriga fordringar	14	2 390 744	1 707 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91 230	284 552
Summa kortfristiga fordringar		2 541 513	2 048 793
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	226 776
Summa kassa och bank		0	226 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 541 513	2 275 569
SUMMA TILLGÅNGAR		91 381 651	91 725 435

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 449 674	78 509 674
Fond för yttre underhåll		4 703 341	4 416 935
Summa bundet eget kapital		86 153 015	82 926 609
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 898 194	-5 314 027
Årets resultat		304 311	-297 762
Summa ansamlad förlust		-5 593 884	-5 611 788
SUMMA EGET KAPITAL		80 559 131	77 314 821
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 756 376	13 456 376
Leverantörsskulder		76 986	88 367
Skatteskulder		15 710	11 108
Övriga kortfristiga skulder		251 559	315 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	721 889	539 186
Summa kortfristiga skulder		10 822 520	14 410 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 381 651	91 725 435

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	583 853	248 200
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	726 371	572 028
	1 310 224	820 228
Erhållen ränta	12 180	21 180
Erlagd ränta	-298 292	-571 958
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 024 113	269 449
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-203 909	115 047
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	118 475	113 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	938 678	498 055
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-116 644	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 644	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 940 000	0
Upptagna lån	3 700 000	0
Amortering av lån	-7 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-760 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	62 034	498 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 933 504	1 435 450
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 995 539	1 933 504

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Fajansen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,38 %
Fasader	4,15 %
Balkonger	2,07 %
Fönster	2,77 %
Stamledningar VA	1,66 %
Stamledningar Värme	1,19 %
El	2,07 %
Hissar	2,77 %
Inventarier	Fullt avskrivna

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 429 166	1 415 842
Hysesintäkter bostäder	0	39 590
Hysesintäkter lokaler, moms	1 042 524	1 008 712
Hysesintäkter garage	143 640	143 640
Deb. fastighetsskatt, moms	58 576	55 338
Bredband moms	23 340	23 340
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-3 230
Uppvärmning, moms	14 400	14 400
Dröjsmålsränta	166	177
Pantsättningsavgift	5 880	3 151
Överlåtelseavgift	4 373	9 911
Administrativ avgift, moms	1 176	392
Administrativ avgift	931	539
Vidarefakturerade kostnader	6 820	1 734
Öres- och kronutjämnning	-2	-2
Summa	2 730 990	2 713 534

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	24 660	30 207
Återvunnen moms	420 884	0
Summa	445 544	30 207

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	47 527	102 923
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 073	91 978
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 569	0
Städning enligt avtal	47 726	50 594
Städning utöver avtal	0	2 200
Hissbesiktning	0	3 150
Brandskydd	31 735	0
Gårdkostnader	1 442	2 282
Gemensamma utrymmen	2 617	7 587
Snöröjning/sandning	17 227	14 520
Serviceavtal	12 386	10 042
Serviceavtal, hissar	5 564	0
Förbrukningsmaterial	1 431	179
Summa	174 298	285 456

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	7 107	3 682
Dörrar och lås/porttele	23 696	19 159
Övriga gemensamma utrymmen	0	805
VVS	60 417	52 074
Värmeanläggning/undercentral	895	973
Elinstallationer	2 031	0
Hissar	33 729	22 070
Garage/parkering	0	14 743
Vattenskada	95 196	0
Skador/klotter/skadegörelse	12 521	0
Summa	235 592	113 506

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	34 341
Gemensamma utrymmen	0	45 000
Mark/gård/utemiljö	0	23 253
Summa	0	102 594

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	50 120	52 060
Uppvärmning	482 885	551 534
Vatten	125 619	133 931
Sophämtning/renhållning	77 102	115 441
Summa	735 727	852 966

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	79 622	58 455
Kabel-TV	54 099	41 445
Bredband	81 211	54 700
Fastighetsskatt	172 724	165 020
Summa	387 656	319 620

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 758	140
Juridiska åtgärder	8 033	10 862
Inkassokostnader	510	995
Revisionsarvoden extern revisor	16 295	33 889
Styrelseomkostnader	2 126	417
Fritids och trivselkostnader	2 133	0
Föreningskostnader	4 067	2 540
Förvaltningsarvode enl avtal	81 632	78 712
Överlåtelsekostnad	4 030	14 000
Pantsättningskostnad	9 499	7 650
Administration	6 031	11 101
Konsultkostnader	49 560	6 731
Föreningsavgifter	5 773	5 603
Summa	192 445	172 641

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	20 084	16 731
Summa	90 084	76 731

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	291 723	567 141
Summa	291 723	567 141

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 948 159	98 948 159
Årets inköp	116 644	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 064 803	98 948 159
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 498 293	-8 926 265
Årets avskrivning	-726 371	-572 028
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 224 664	-9 498 293
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 840 139	89 449 866
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 078 367</i>	<i>43 078 367</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 800 000	47 200 000
Taxeringsvärde mark	101 542 000	110 804 000
Summa	159 342 000	158 004 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 667	37 667
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 667	37 667
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 667	-37 667
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 667	-37 667
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	389 034	979
Momsavräkning	6 171	0
Transaktionskonto	456 396	408 701
Borgo räntekonto	1 539 142	1 298 028
Summa	2 390 744	1 707 708

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	38 029	220 050
Förutbet fast skötsel	0	12 475
Förutbet försäkr premier	20 040	19 484
Förutbet kabel-TV	13 303	14 024
Förutbet bredband	19 858	18 519
Summa	91 230	284 552

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-03-28	2,30 %	447 976	447 976
SEB	2026-03-28	2,30 %	4 320 000	8 020 000
SEB	2026-04-28	2,34 %	4 988 400	4 988 400
Summa			9 756 376	13 456 376
Varav kortfristig del			9 756 376	13 456 376

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 756 376 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	146 081	22 250
Uppl kostn el	4 547	5 265
Uppl kostnad Värme	78 135	48 445
Uppl kostnad Extern revisor	17 000	0
Uppl kostn räntor	9 073	15 642
Uppl kostn vatten	22 349	19 647
Uppl kostnad Sophämtning	13 710	12 242
Uppl kostn bredband	12 468	0
Uppl kostnad arvoden	80 000	80 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 136	25 136
Förutbet hyror/avgifter	313 390	310 559
Summa	721 889	539 186

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Björn Johan Lundström
Ordförande

Claudia Holmström
Styrelseledamot

Håkan Skoglund
Styrelseledamot

John Moberg
Styrelseledamot

Per Arvid Olsson
Styrelseledamot

Signe Charlotte Yorke
Styrelseledamot

Susanne Eklund Hagström
Styrelseledamot

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

Per Engzell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 16:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 09:11

DOCUMENT ID:

r1F5sNdkGg

ENVELOPE ID:

Skxu5o4u1Gx-r1F5sNdkGg

DOCUMENT NAME:

Brf Fajansen 2, 769607-9636 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

e832173780e61b869a689a0ce71e6a4125e505fac0ff02
e35c1bd5119b18139e6da402250f91e074aeaa8924f461
0b8890c8bb11f3adc26ab1fbbc30c26e9549

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Signe Charlotte Yorke lotta.yorke@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:21 18.05.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.192.247
2. Per Arvid Olsson arvid@dekarson.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:43 18.05.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.164.21
3. Björn Johan Lundström bjorn65.lundstrom@gmai l.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:59 18.05.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.210.226
4. JOHN MOBERG jojjemoberg12@gmail.co m	 Signed Authenticated	18.05.2026 10:27 18.05.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.82.120
5. SUSANNE ELISABETH EK LUND HAGSTRÖM hagstrom.susanne@telia. com	 Signed Authenticated	18.05.2026 10:44 18.05.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.120.174
6. HÅKAN SKOGLUND hakan.skoglund@hotmail. com	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:42 18.05.2026 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.150
7. CLAUDIA HOLMSTRÖM claudia.holmstrom@gmai l.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 16:26 19.05.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.22.120
8. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 16:38 19.05.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID 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.

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

Attachments

No attachments related to this 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