

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Fajansen
Org. nr: 769000-0141



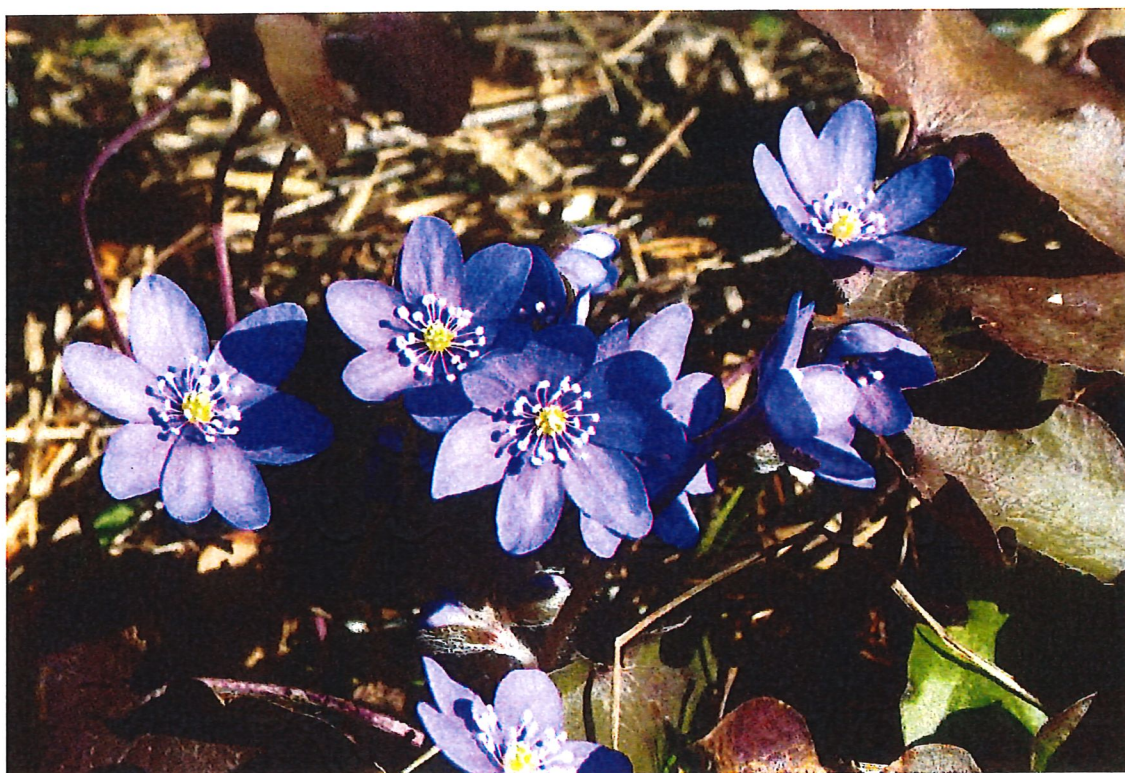
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i bostadsrätt

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fajansen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Lidköping kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 709 587 kr.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Silvergranen 21 i Lidköpings kommun.

På fastigheten finns 2 byggnader med 59 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1947 och fastigheternas adress är Rådagatan 33 A-J i Lidköping.

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

Dessutom tillkommer	Antal
Garage	8

Total tomtarea	4 871 m ²
Total bostadsarea	3 284 m ²
Total lokalarea	43 m ²

Årets taxeringsvärde	35 865 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 865 000 kr <i>A</i>

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Från och med verksamhetsåret 2021 så är bostadsrättsföreningen medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 tkr och planerat underhåll för 89 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m².
Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. *A*

Föreningen underhållsplan uppdaterades senast hösten 2021 och visar ett underhållsbehov på 2 028 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 203 tkr (61 kr/m²)
 Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 193 tkr (58 kr/m²).
 Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är satt till 203 tkr (61 kr/m²)

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1990	
Källartrappor	2014	
Byte av värmeväxlare/installation Ecoguard	2017	
Byte av armaturer samt skyltar vid entréer	2019	
Dörrstängare entrédörrar	2019	
Garageportar	2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	54 843 kr	Målning källarförråd
Gemensamma utrymmen	29 701	Mangel
Övrigt	4 303 kr	UH arvode

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utbyte av tvättmaskiner	2022- <i>1</i>	

Styrelse

Efter senaste stämman, 2021-04-14, och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Torelund	Ordförande	Stämman	2023
Barbara Bristle	V. ordförande/sekreterare	Stämman	2022
Ingemar Johansson	Ledamot	Stämman	2022
Maria Malmqvist	Ledamot	Stämman	2023
Susanne Fallenius	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Emma Torelund	Suppleant	Stämman	2022
Magnus Broman	Suppleant	Stämman	2022
Claes-Bore Niklasson	Suppleant	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Revisorscentrum i Skövde AB Ansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2022
Valberedning			
Lars Johansson	Sammanställande	Stämman	2022
Zdenek Raif		Stämman	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Styrelsen tog under verksamhetsåret 2020 beslutet om att köpa andelar i Riksbyggens intresseförening. Föreningen har sedan tidigare Riksbyggens normalstadgar och behövde enbart ansöka om ett medlemskap i Riksbyggens intresseförening för att bli en fullvärdig medlem.

Föreningen köpte i början av detta verksamhetsår 3 andelar/lägenhet. Det gav 177 andelar. Kostnaden för andelarna blev 88 500 kr.

Föreningen har även fortsatt sitt projekt med att dränera marken runt husen samt att göra en helt ny utemiljö i samband med detta. Utanför entréerna lades ny marksten och nya upphöjda planteringar i cortenplåt med växter som ska följa årstiderna. Det planterades också nya träd, rönn med olika färger på bären, för att ge en vacker inramning. Runt träden sattes cortenplåt med dekorsten samt belysningspollare och belysning under träden.

Nya cykelställ har satts upp vid varje entré för en samlad plats för cyklarna.

På innergården gjordes en ny uteplats med belysning så att båda innergårdarna har varsin plats för gemenskap och grillning med klängväxter och rosor som blommor och som förstärker det gröna uterummet. Slutkostnaden för utemiljöprojektet samt dränering slutade på 3 472 461 kr och besiktades 2021-10-26.

Föreningen har också, under verksamhetsåret, skrivit på ett RB-avtal för att byta sina fönster. Kostnaden för fönsterbytet hamnar på 4 825 000 kr. Slutbesiktningen var 2021-12-14 och efterbesiktningen har gjorts 22-03-23. 

Medlemsinformation

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2022-01-01. Anledningen till den större höjningen av årsavgifterna är de båda projekten, fönsterbyte och utemiljö, vilket medlemmarna röstade ja till på stämman 2021. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 117 566 kr.

I en bostadsrätt vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 13 413 kr.

Beräkningen bygger på att reserveringen till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Årets resultat, efter fondförändring, är 91 393 kr sämre än föregående år p.g.a. att driftskostnader såsom el, fjärrvärme samt vatten har ökat under verksamhetsåret. Föreningens amortering samt räntekostnader har också ökat med anledning av projekten.

Årets resultat, efter fondförändring, är 11 107 kr högre än budget. Detta beror på att föreningen har använt mer ur underhållsfonden än vad underhållsplanen säger. Det som bokförs som underhåll läggs tillbaka vid fondförändringarna.

I resultatet ingår avskrivningar med 612 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 730 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.


Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 26 416 kWh fastighetsel och 602 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 2 282 kWh el och 1 MWh värme enligt normalårskorrigerings.

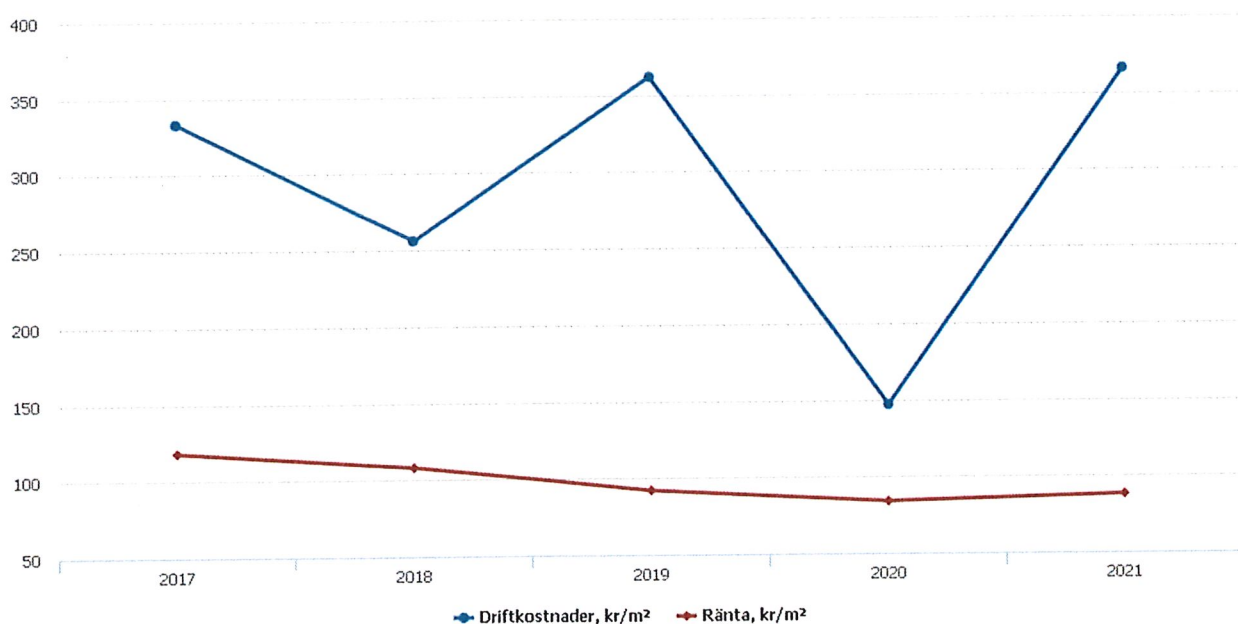
Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras. Dessa ska numera klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 170 % till 123 %.

Föreningens likviditet har även i år specificeras i två nyckeltal. En likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår (men inklusive nästa års amortering) och en likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår. Det är för att kunna jämföra likviditeten mellan åren. Det skulle bli missvisande att endast visa ett likviditetstal. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 893	2 823	2 778	2 778	2 778
Årets resultat	118	43	95	553	590
Resultat exklusive avskrivningar	730	631	673	1 024	1 060
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	537	438	503	854	760
Balansomslutning	29 260	20 928	21 422	23 045	16 647
Soliditet %	11	15	14	12	14
Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år %	123	170	223	177	270
Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år %	39	88	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	727	705	692	692	692
Bränsletillägg, kr/m ²	149	149	149	149	149
Driftkostnader, ink rep/UH, kr/m ²	366	398	362	256	333
Ränta, kr/m ²	88	86	92	108	118
Underhållsfond, kr/m ²	563	532	551	537	486
Lån, kr/m ²	7 140	5 189	5 343	5 496	4 138



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *A*

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings fond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 335	0	0	1 769 635	1 185 535	42 736
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					42 736	-42 736
Reservering underhållsfond				193 000	-193 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-88 847	88 847	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						117 566
Vid årets slut	54 335	0	0	1 873 788	1 124 118	117 566


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 228 271
Årets resultat	117 566
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-193 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	88 847
Summa	1 241 684

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 241 684**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 892 670	2 823 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 238	23 619
Summa rörelseintäkter		2 917 908	2 846 825
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-91 133	-123 447
Underhåll	Not 5	-88 847	-255 070
Driftskostnader	Not 6	-1 038 799	-947 262
Övriga externa kostnader	Not 7	-560 354	-550 437
Personalkostnader	Not 8	-75 050	-61 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-612 231	-587 626
Summa rörelsekostnader		-2 466 414	-2 525 102
Rörelseresultat		451 494	321 723
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	2 876	5 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-336 804	-284 912
Summa finansiella poster		-333 928	-278 987
Resultat efter finansiella poster		117 566	42 736
Årets resultat		117 566	42 736
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-193 000	-193 000
Ianspråkstagande av underhållsfonden		88 847	255 070
Resultat efter fondförändring		13 413	104 806

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	20 917 435	18 040 237
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	206 250	220 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	4 581 000	745 168
Summa materiella anläggningstillgångar		25 704 685	19 005 405
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	88 500	0
Andra långfristiga fordringar	Not 16	9 655	12 873
Summa finansiella anläggningstillgångar		98 155	12 873
Summa anläggningstillgångar		25 802 840	19 018 278
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 101
Övriga fordringar	Not 17	193	2 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	191 904	191 289
Summa kortfristiga fordringar		192 097	197 900
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	3 265 520	1 711 930
Summa kassa och bank		3 265 520	1 711 930
Summa omsättningstillgångar		3 457 617	1 909 830
Summa tillgångar		29 260 457	20 928 108

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	54 335	54 335
Fond för yttre underhåll	1 873 788	1 769 635
Summa bundet eget kapital	1 928 123	1 823 970
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 124 118	1 185 535
Årets resultat	117 566	42 736
Summa fritt eget kapital	1 241 684	1 228 271
Summa eget kapital	3 169 807	3 052 241
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	17 121 150
Summa långfristiga skulder		17 121 150
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	6 633 545
Leverantörsskulder		1 936 406
Skatteskulder	Not 21	7 916
Övriga skulder	Not 22	30 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	361 065
Summa kortfristiga skulder		8 969 500
Summa eget kapital och skulder	29 260 457	20 928 108

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt *K*

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Komponent	100
Stomkompletteringar och innervägg	Komponent	50
Fönster	Komponent	50
Värme, Sanitet (VS)	Komponent	50
El	Komponent	40
Tak	Komponent	<i>Slutavskriven</i>
Fasader	Komponent	50
Köksinredning	Komponent	30
Ventilation	Komponent	25
<i>Tillkommande och utbytta komponenter</i>		
Soprum	Komponent	40
Fjärrvärme	Komponent	40
Ombyggnad (stambyte)	Komponent	40
Utemiljöprojekt	Komponent	15
Ecoguard	Komponent	20
Tak	Komponent	50
Dränering	Komponent	40
Utemiljö	Komponent	20

Komponentindelning

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 386 284	2 316 816
Hyror, lokaler	1 644	1 596
Hyror, garage	16 128	16 128
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-62	-10
Bränsleavgifter, bostäder	488 676	488 676
Summa nettoomsättning	2 892 670	2 823 206

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga ersättningar	21 386	18 605
Fakturerade kostnader	0	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Övriga rörelseintäkter	960	1 260
Återbäring från Länsförsäkringar	2 897	2 317
Summa övriga rörelseintäkter	25 238	23 619

Not 4 Reparationer

	2021-12-31	2020-12-31
Reparation bostäder	-9 672	0
Gemensamma utrymmen	-772	-2 401
Tvätt utrustning	-38 034	-1 038
Vatten/Sanitet	-8 403	-23 154
Värme	-3 707	-11 747
Ventilation	0	-3 503
El	-2 750	-3 074
Låssystem	0	-2 466
Fasader	0	-15 939
Fönster	-3 313	-2 641
Dörrar och portar	-3 763	-2 188
Markytor	-9 573	-1 481
Planteringar	-4 058	-44 530
Garage och p-platser	0	-494
Övriga reparationer	-4 414	-8 791
Vattenskador	-2 674	0
Summa reparationer	-91 133	-123 447

Not 5 Underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Gemensamma utrymmen, målning källargolv	-54 843	0
Tvätt utrustning	-29 701	0
Ventilation	0	-45 076
Dörrar och portar	0	-128 050
Markytor	0	-63 800
Övrigt underhåll	-4 303	-18 144
Summa övriga rörelseintäkter	-88 847	-255 070

Not 6 Driftskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 731	-84 961
Försäkringspremier	-32 954	-32 308
Kabel- och digital-TV	-128 006	-135 482
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 284	-1 125
Förbrukningsinventarier	-1 702	-16 119
Vatten	-212 718	-159 872
Fastighetsel	-60 049	-39 990
Uppvärmning	-473 312	-448 060
Sophantering och återvinning	-37 043	-29 344
Summa driftskostnader	-1 038 799	-947 262

Not 7 Övriga externa kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-501 657	-498 386
IT-kostnader	-6 694	-6 493
Arvode, yrkesrevisorer	-14 550	-14 950
Övriga förvaltningskostnader	-10 991	-6 004
Kreditupplysningar	-536	-3 940
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 751	-19 114
Medlems- och föreningsavgifter	-4 099	0
Bankkostnader	-2 075	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-560 354	-550 437

Not 8 Personalkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-27 500	-27 500
Sammanträdesarvoden	-26 600	-17 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare, <i>valberedning</i>	-6 000	-4 000
Summa	-60 100	-48 600
Sociala kostnader	-14 950	-12 660
Summa personalkostnader	-75 050	-61 260

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-553 560	-554 476
Avskrivning Markanläggningar	-41 703	-16 181
Avskrivning Installationer, <i>ecoguard</i> samt <i>värmeverket</i>	-16 968	-16 968
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-612 231	-587 626

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	2 876	5 498
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	427
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 876	5 925

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-292 630	-284 912
Övriga räntekostnader	-99	0
Övriga finansiella kostnader, <i>nytt lån</i>	-44 075	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-336 804	-284 912

Not 12 Byggnader och mark
2021-12-31 2020-12-31
Anskaffningsvärden
Vid årets början

Byggnader	28 467 760	28 467 760
Mark	29 226	29 226
Markanläggning	242 721	242 721
	28 739 707	28 739 707

Årets anskaffningar

Markanläggning, utemiljö/dränering	3 472 461	0
	3 472 461	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut
32 212 168 28 739 707
Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-12 318 004	-11 763 527
Markanläggningar	-71 466	-55 285
	-12 389 470	-11 818 812

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-553 560	-554 477
Årets avskrivning markanläggningar	-41 703	-16 181
	-595 263	-570 657

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-12 984 733 -12 389 470
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	3 000 000	3 000 000
Ingående nedskrivningar	-1 310 000	-1 310 000
	1 690 000	1 690 000

Restvärde enligt plan vid årets slut
20 917 435 18 040 237
Varav

Byggnader	14 286 196	14 839 756
Mark	3 029 226	3 029 226
Markanläggningar	3 602 013	171 255

Taxeringsvärden

Bostäder	35 800 000	35 800 000
Lokaler	65 000	65 000
Totalt taxeringsvärde	35 865 000	35 865 000
varav byggnader	26 065 000	26 065 000
varav mark	9 800 000	9 800 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
2021-12-31 **2020-12-31**
Anskaffningsvärden
Vid årets början

Installationer, <i>Ecoguard</i>	275 000	275 000
	275 000	275 000

Summa anskaffningsvärde vid årets slut
275 000 **275 000**
Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Installationer, <i>Ecoguard</i>	-55 000	-41 250
	-55 000	-41 250

Årets avskrivningar

Installationer, <i>Ecoguard</i>	-13 750	-13 750
	-13 750	-13 750

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-68 750 **-55 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut
206 250 **220 000**
Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott
2021-12-31 **2020-12-31**

Pågående om-och tillbyggnad, <i>fönsterbyte</i>	4 581 000	0
Pågående om-och tillbyggnad, <i>dränering</i>	745 168	745 168
Om klassificering, (<i>dränering 2020</i>)	-745 168	0
Summa pågående om-och tillbyggnad	4 581 000	745 168

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
177 st. garantikapitalbevis i intresseföreningen	88 500	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	88 500	0

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Vid årets början</i>	12 873	16 091
Årets avskrivning	-3 218	-3 218
Restvärde enligt plan vid årets slut, Lidköpings värmeverk	9 655	12 873
Summa andra långfristiga fordringar	9 655	12 873

Not 17 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	193	193
Andra kortfristiga fordringar, återbäring Länsförsäkringar	0	2 317
Summa övriga fordringar	193	2 510

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 550	32 954
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 222	124 463
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 132	33 872
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 904	191 289

Not 19 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	177 950	1 525 316
Transaktionskonto	3 087 570	186 614
Summa kassa och bank	3 265 520	1 711 930

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	23 754 695	17 265 095
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 400	-510 400
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 153 145	-1 036 150
Långfristig skuld vid årets slut	17 121 150	15 718 545

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändrings dag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,34 %	2022-06-30	1 490 534	0	100 000	1 390 534
STADSHYPOTEK	0,99 %	2022-09-30	203 411	0	50 400	153 011
STADSHYPOTEK	1,54 %	2022-10-30	4 880 000	0	60 000	4 820 000
STADSHYPOTEK	1,74 %	2023-10-30	5 000 000	0	0	5 000 000
STADSHYPOTEK	1,66 %	2024-03-01	1 020 000	0	40 000	980 000
STADSHYPOTEK	1,93 %	2021-12-30	1 126 150	-1 006 150	150 000	0
STADSHYPOTEK	1,30 %	2024-12-30		1 006 150		1 006 150
STADSHYPOTEK	1,54 %	2025-03-01	3 545 000	0	140 000	3 405 000
STADSHYPOTEK	1,19 %	2026-09-01	0	7 000 000	0	7 000 000
Summa			17 265 095	7 000 000	540 400	23 754 695

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 400 kr samt omförhandla tre lån på 6 153 145 kr tillsammans, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Egentligen så skulle föreningen amortera 510 400 kr men på grund av en differens mellan verksamhetsår 2020 och 2021 så har det hamnat fem amorteringar på ett lån under 2021, vilket då ger tre amorteringar under 2022. Detta jämnas ut över tid.

Av den totala skulden förfaller 2 041 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld, 21 232 695 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen, enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 290 534 kr, 102 611 kr samt 4 760 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 21 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	7 916	6 542
Summa skatteskulder	7 916	6 542

Not 22 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	30 568	25 632
Summa övriga skulder	30 568	25 632

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	23 849	29 805
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 101	0
Upplupna elkostnader	16 060	7 300
Upplupna värmekostnader	61 943	53 822
Upplupna kostnader för renhållning	963	0
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323	305
Beräknat förvaltningsarvode	310	10 199
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 516	227 257
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	361 065	341 688

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	23 984 000	20 049 000

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2022-04-04

Ort och datum

Fredrik Torelund

Fredrik Torelund

Barbara Bristle

Barbara Bristle

Ingemar Johansson

Ingemar Johansson

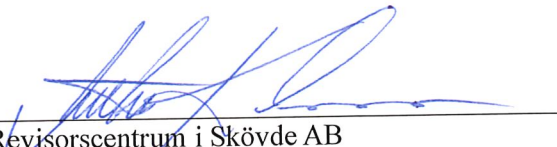
Maria Malmqvist

Maria Malmqvist

Susanne Fallenius

Susanne Fallenius

Vår revisionsberättelse har lämnats ²⁰¹⁴ 2022



Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Fajansen

Org.nr 769000-0141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fajansen för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fajansen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 20 april 2022
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

BRF Fajansen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fajansen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se