

---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

**BRF Fajansen**  
Org nr: 769000-0141



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fajansen får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 709 587 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköping kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2024 uppgår till 816 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmättet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Syftet är att jämföra ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till 884 tkr, vilket är 852 tkr högre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas återföring av tidigare nedskrivning. Enligt Årsredovisningslagen ska en nedskrivning återföras när det inte längre finns skäl för den. Till följd av att taxeringsvärdet överstiger det bokförda restvärdet har således en återföring medfört en redovisningsmässig vinst på 1 034 tkr.

Bland driftkostnaderna kan det noteras att kostnaden för el (-6,8%) har uppvisat en minskning, medan uppvärmnings- (+9,7%) och vattenkostnaden (+12%) har indikerat en ökning. Bland de finansiella posterna har räntekostnaderna resulterat i en ökning (ca +26%) i och med låneomsättning till högre räntesats.

I resultatet ingår avskrivningar med 882 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 699 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum & kök	10
2 rum & kokvrå	12
2 rum & kök	33
3 rum & kök	4
<b>Summa</b>	<b>59</b>

Dessutom tillkommer	Antal
Garage	8

Total tomtarea	4 871 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 284 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	43 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	39 694 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 694 000 kr

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 & Bredband	Tele2 AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Vatten & Sophantering	Lidköping Miljö & Teknik AB
Elleveranser	Lidköpings Elnät AB
Fjärrvärme	Lidköpings Energi AB
Nyckeljour	Securitas Sverige AB

## 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 150 tkr och planerat underhåll för 168 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att när en komponent byts ut inom ramen för underhåll, aktiveras kostnaden för den nya komponenten i balansräkningen. Därefter sker avskrivning enligt utformad avskrivningsplan som är anpassad efter respektive komponents ekonomiska livslängd. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen (utrangeras). Redovisningsmetoden betyder att större underhållsåtgärder istället kan aktiveras på byggnader och inte behöver belasta underhållsfonden.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Genom att kartlägga och förutse underhållsåtgärder över tid kan skador förebyggas, vilket i sin tur förhindrar att mindre defekter utvecklas till mer omfattande och kostsamma reparationer. Underhållsplanen omfattar normalt inga standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättningen till underhållsfonden beror främst på kommande underhåll, men även på nuvarande fondvolym samt redovisningsregelverk.

**Föreningens underhållsplan:** Uppdaterades senast hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 555 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 256 tkr (77 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100 tkr (30 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025 är satt till 100 tkr (30 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll, komponentutbyten & investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1990	
Källartrappor	2014	
Bytc av värmväxlare/installation Ecoguard	2017	
Takbyte	2019	<i>Komponent</i>
Garageportar	2020	
Fönsterbyte	2022	<i>Komponent</i>

### Årets utförda underhåll, komponentutbyten & investeringar

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	29 751	<i>Värmecavläsare</i>
Huskropp utvändigt	119 000	<i>Målning; Balkong &amp; Sockel</i>
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad	2029	<i>Målning m.m. Je</i>

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning



## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Torelund	Ordförande	2025
Maria Malmqvist	Sekreterare	2025
Barbara Bristle	Vice ordförande	2026
Ingemar Johansson	Ledamot	2026
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma-Kajsa Torelund	Suppleant	2025
Magnus Boman	Suppleant	2025
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB <i>Huvudansvarig revisor:</i> Louise Ekström	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson	2025
Zdenek Raif	2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat installation av passersystem, som förväntas färdigställas första kvartalet 2025.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att årsavgiften ska vara oförändrad.

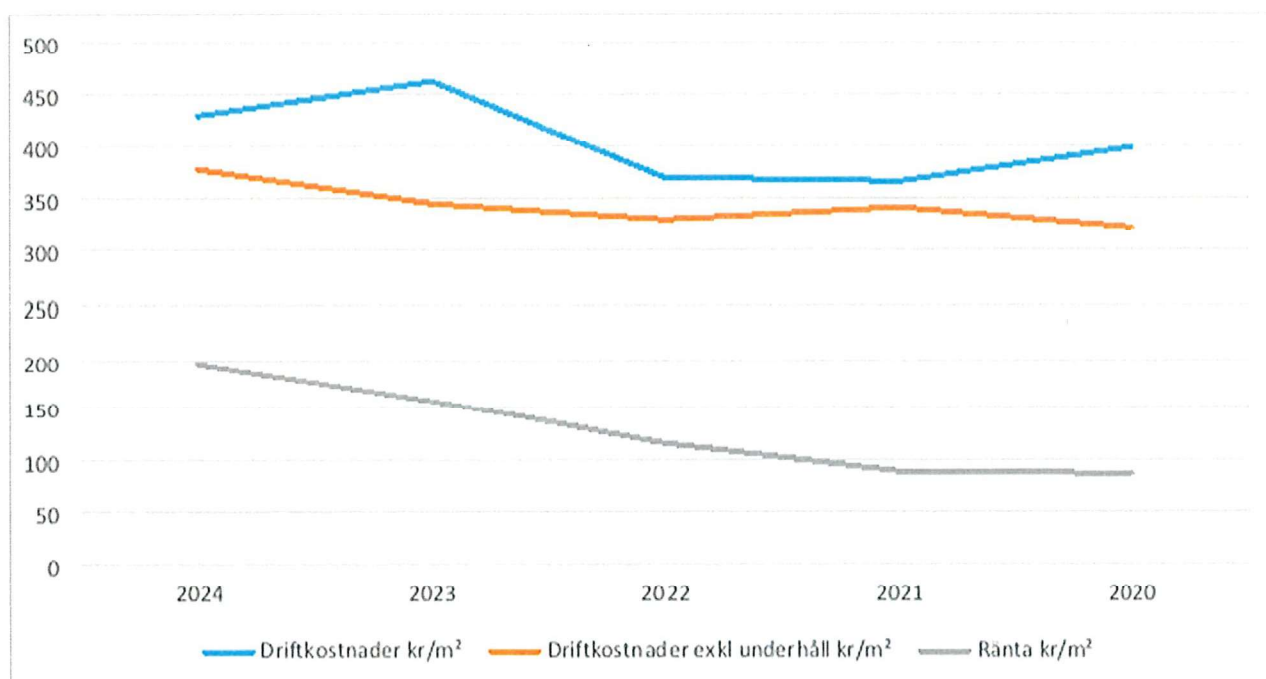
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *Je*

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 378	3 230	3 093	2 914	2 843
Resultat efter finansiella poster*	816	-254	37	118	43
Balansomslutning	26 776	26 269	26 970	29 260	20 928
Årets kassaflöde	-238	116	-1 705	1 554	-658
Soliditet %*	14	11	12	11	15
Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år %	134	178	176	123	170
Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år %	11	25	29	39	89
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 014	973	934	875	854
Energikostnad kr/kvm*	229	210	216	224	195
Underhållsfond kr/kvm	478	498	584	563	532
Reservering till underhållsfond kr/kvm	30	30	61	58	58
Sparande kr/kvm*	250	290	302	246	266
Ränta kr/kvm	196	156	115	88	86
Skuldsättning kr/kvm*	6 679	6 842	6 996	7 140	5 189
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 767	6 932	7 087	7 233	5 257
Räntekänslighet %*	6,7	7,1	7,6	8,3	6,2

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån som föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. *Je*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 335	1 656 983	1 495 112	-253 975
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-253 975	253 975
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-167 720	167 720	
Årets resultat				816 117
<b>Vid årets slut</b>	<b>54 335</b>	<b>1 589 263</b>	<b>1 308 857</b>	<b>816 117</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 241 136
Årets resultat	816 117
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	167 720
<b>Summa</b>	<b>2 124 973</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 124 973**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 378 065	3 230 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	656	20 996
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 378 721</b>	<b>2 706 708</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationskostnader	Not 4	-149 792	-39 710
Underhållskostnader	Not 5	-167 720	-386 087
Driftskostnader	Not 6	-1 106 119	-1 108 752
Övriga externa kostnader	Not 7	-609 806	-573 398
Personalkostnader	Not 8	-69 196	-75 486
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	151 769	-831 563
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 950 863</b>	<b>-3 014 997</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 427 858</b>	<b>236 289</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 178	4 662
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	37 645	24 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-652 564	-519 270
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-611 740</b>	<b>-490 264</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>816 117</b>	<b>-253 975</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>816 117</b>	<b>-253 975</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfonden		167 720	386 087
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>883 837</b>	<b>32 112</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 13	24 279 510	24 110 772
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	165 000	178 750
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	575 001	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 019 511</b>	<b>24 289 522</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	88 500	88 500
Andra långfristiga fordringar	Not 17	0	3 219
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 500</b>	<b>91 719</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 108 011</b>	<b>24 381 241</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 18	45	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	229 637	211 278
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>229 682</b>	<b>211 286</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 20	1 438 604	1 676 556
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 438 604</b>	<b>1 676 556</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 668 286</b>	<b>1 887 842</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 776 297</b>	<b>26 269 083</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	54 335	54 335	
Fond för yttre underhåll	1 589 264	1 656 983	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 643 599</b>	<b>1 711 318</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 308 856	1 495 112	
Årets resultat	816 117	-253 975	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 124 973</b>	<b>1 241 136</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 768 572</b>	<b>2 952 455</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	7 990 534	15 715 534
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 990 534</b>	<b>15 715 534</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	14 231 150	7 048 361
Leverantörsskulder	Not 22	48 162	157 491
Skatteskulder	Not 23	5 799	8 594
Övriga skulder	Not 24	28 424	31 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	703 656	355 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 017 191</b>	<b>7 601 095</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>26 776 297</b>	<b>26 269 083</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 427 858	236 289
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	882 441	831 563
Återföring av nedskrivning, <i>Byggnad</i>	-1 034 211	0
Utdelningar	3 178	2 892
	<b>1 279 266</b>	<b>1 070 745</b>
Erhållen ränta	37 645	26 113
Erlagd ränta	-664 194	-510 317
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>652 717</b>	<b>586 541</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-18 396	-14 138
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	244 938	54 231
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>879 259</b>	<b>626 633</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i pågående byggnation, <i>Passersystem</i>	-575 001	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-575 001</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-542 211	-510 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-542 211</b>	<b>-510 400</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-237 952	116 233
Likvida medel vid årets början	1 676 556	1 560 323
Likvida medel vid årets slut	1 438 604	1 676 556 <i>Je</i>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR (2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3) samt BFNAR (2023:1) *Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningar*.

### Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR (2003:3) 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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i före-kommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 709 587 kr.

### Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av:

- 1 630 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 9 525 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2024
- Nyligen uppförda eller ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### 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 till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. *de*

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Komponent	100
Stomkompletteringar och innervägg	Komponent	50
Värme, Sanitet (VS)	Komponent	50
El	Komponent	40
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
Fönster	Komponent	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder, inkl Vatten, Kabel-TV & Bredband	2 841 288	2 706 168
Hyror, lokaler	1 716	1 716
Hyror, garage	16 128	16 128
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 160	-1 260
Bränsleavgifter, bostäder	488 676	488 676
Övriga ersättningar, pant-, överlåtelse- & andrahandsintäkter	32 426	18 869
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-8
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 378 065</b>	<b>3 230 289</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, <i>fg år Elstöd</i>	0	13 553
Övriga rörelseintäkter	656	7 443
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>656</b>	<b>20 996</b>

**Not 4 Reparationskostnader**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Bostäder utg för köpta tj	-13 841	-575
Gemensamma utrymmen utg för köpta tj	-2 647	-6 064
Gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	-4 065	0
Install utg för köpta tj VA/Sanitet	-35 623	-3 384
Install utg för köpta tj Värme	-3 519	-7 209
Install utg för köpta tj Ventilation	0	-1 169
Install utg för köpta tj El	-5 627	-2 606
Huskropp utg för köpta tj	-4 862	0
Huskropp utg för köpta tj Fasader	-1 564	0
Huskropp utg för köpta tj Fönster	-4 474	0
Huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	-2 526	-5 163
Markytor utg för köpta tj	-4 464	-8 458
Garage o p-plats utg för köpta tj	0	-4 154
Övriga Reparationer	-2 398	-929
Försäkringsskador	-62 483	0
Vandalisering	-1 700	0
<b>Summa reparationskostnader</b>	<b>-149 792</b>	<b>-39 710</b>

**Not 5 Underhållskostnader**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	-12 893
Gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	-136 929
Installationer utg för köpta tj Värme	-29 751	0
Huskropp utg för köpta tj	-119 000	-184 400
Markytor utg för köpta tj	0	-33 425
Underhåll Övrigt	-18 969	-18 441
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-167 720</b>	<b>-386 087</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 110	-94 691
Försäkringspremier	-48 908	-39 154
Kabel- och digital-TV	-120 673	-120 616
PCB/Radonsanering	-3 222	-10 209
Återbäring från Riksbyggen	600	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 700	-902
Serviceavtal	-5 325	0
Obligatoriska besiktningar	0	-81 469
Övriga utgifter, köpta tjänster	-525	-12 708
Förbrukningsinventarier	-18 568	-10 493
Vatten	-179 506	-159 855
Fastighetsel	-57 168	-61 344
Uppvärmning	-524 866	-478 539
Sophantering och återvinning	-49 148	-43 225
Förvaltningsarvode drift	0	-446
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 106 119</b>	<b>-1 108 752</b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-551 749	-529 921
IT-kostnader	-6 698	-6 848
Arvode, yrkesrevisorer	-21 520	-18 666
Övriga försäljningskostnader	-6 186	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 101	-4 858
Kreditupplysningar	0	-149
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 893	-6 825
Medlems- och föreningsavgifter	-3 599	-3 599
Bankkostnader	-3 061	-2 532
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-609 806</b>	<b>-573 398</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-16 800	-21 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-14 396	-15 786
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-69 196</b>	<b>-75 486</b>

**Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-696 159	-645 283
Avskrivning Markanläggningar	-169 313	-169 313
Avskrivning Installationer	-16 969	-16 968
Återförd nedskrivning, <i>Byggnad</i>	1 034 211	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>151 769</b>	<b>-831 563</b>

**Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	3 178	2 892
Återhäring från Länsförsäkringar	0	1 770
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 178</b>	<b>4 662</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	675
Ränteintäkter från likviditetsplacering	37 509	23 625
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	101	27
Övriga ränteintäkter	35	16
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37 645</b>	<b>24 343</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-652 513	-519 237
Övriga räntekostnader	-51	-33
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-652 564</b>	<b>-519 270</b>

**Not 13 Byggnader och mark**  
**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 260 948	33 260 948
Mark	29 226	29 226
Markanläggning	3 715 182	3 715 182
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 005 356</b>	<b>37 005 356</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 132 789	-13 487 506
Markanläggningar	-451 795	-282 483
Omklassificeringar, <i>Byggnad</i>	-275 789	0
	<b>-14 860 373</b>	<b>-13 769 989</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-696 159	-645 283
Årets avskrivning markanläggningar	-169 313	-169 313
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 725 845</b>	<b>-14 584 584</b>

**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar, <i>mark</i>	3 000 000	3 000 000
Ingående nedskrivningar, <i>byggnad</i>	-1 310 000	-1 310 000
Återföring nedskrivningar, <i>byggnad</i>	1 034 211	0
Omklassificering, <i>byggnad</i> (till ackumulerade avskrivningar)	275 789	0
	<b>3 000 000</b>	<b>1 690 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**24 279 510      24 110 772**
**Varav**

Byggnader	18 156 210	17 818 159
Mark	3 029 226	3 029 226
Markanläggningar	3 094 074	3 263 387

**Taxeringsvärden**

Bostäder	39 600 000	39 600 000
Lokaler	94 000	94 000

**Totalt taxeringsvärde**
**39 694 000      39 694 000**
*varav byggnader*      29 094 000      29 094 000

*varav mark*      10 600 000      10 600 000

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**  
**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	275 000	275 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>275 000</b>	<b>275 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	-96 250	-82 500
	<b>-96 250</b>	<b>-82 500</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	-13 750	-13 750
	<b>-13 750</b>	<b>-13 750</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-110 000</b>	<b>-96 250</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>165 000</b>	<b>178 750</b>

**Not 15 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Passersystem	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation</b>		
Passersystem	575 001	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>575 001</b>	<b>0</b>
<b>Kvarstående pågående ny- och ombyggnation</b>		
Passersystem	575 001	0
<b>Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut</b>	<b>575 001</b>	<b>0</b>

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
177 st. garantikapitalbevis i intresseföreningen	88 500	88 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>88 500</b>	<b>88 500</b>

**Not 17 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Reversfordran Lidköpings värmeverk	3 219	6 437
<b>Årets avskrivning</b>		
Reversfordran Lidköpings värmeverk	-3 219	-3 218
<b>Summa andra långfristiga fordringar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 219</b>

**Not 18 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	45	8
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>45</b>	<b>8</b>

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 782	48 908
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 937	132 202
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 172	30 168
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 746	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>229 637</b>	<b>211 278</b>

**Not 20 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, <i>SBAB</i>	1 140 337	1 302 829
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	298 266	373 727
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 438 604</b>	<b>1 676 556</b>

## Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	22 221 684	22 763 895
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-460 000	-510 400
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 771 150	-6 537 961
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 990 534</b>	<b>15 715 534</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,86%	2024-12-30	52 211	0	52 211	0
STADSHYPOTEK	1,54%	2025-03-01	3 125 000	0	140 000	2 985 000
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-03-14	900 000	0	40 000	860 000
STADSHYPOTEK	3,40%	2025-04-01	796 150	0	120 000	646 150
STADSHYPOTEK	3,85%	2025-04-30	5 000 000	0	0	5 000 000
STADSHYPOTEK	4,12%	2025-10-30	4 700 000	0	60 000	4 640 000
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-09-01	7 000 000	0	0	7 000 000
STADSHYPOTEK	3,86%	2027-06-30	1 190 534	0	100 000	1 090 534
<b>Summa</b>			<b>22 763 895</b>	<b>0</b>	<b>512 211</b>	<b>22 221 684</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta fyra lån på 13 771 150 kr samt amortera 460 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 300 000 kr. Resterande skuld, 19 921 684 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi utgående lån (samt amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Intentionen är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 22 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	10 563	75 516
Ej reskontraförda leverantörsskulder	37 599	114 562
Lån under betalning	0	-32 587
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>48 162</b>	<b>157 491</b>

**Not 23 Skatteskulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skatteskulder	5 799	8 594
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>5 799</b>	<b>8 594</b>

**Not 24 Övriga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	28 424	31 284
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>28 424</b>	<b>31 284</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	52 404	64 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 568	0
Upplupna elkostnader	5 984	12 880
Upplupna vattenavgifter	50 980	0
Upplupna värmekostnader	64 084	0
Upplupna kostnader för renhållning	12 009	0
Upplupna revisionsarvodena	16 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 629	264 450
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>703 656</b>	<b>355 364</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	23 984 000	23 984 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *Je*

**Styrelsens underskrifter**

Lidköping 26/3-25  
Ort och datum

Fredrik Torelund  
Fredrik Torelund

Maria Malmqvist  
Maria Malmqvist

Barbara Bristle  
Barbara Bristle

Ingemar Johansson  
Ingemar Johansson

Gabriel Boström  
Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-30

Louise Ekström  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fajansen

Org.nr 769000-0141

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fajansen för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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. *Je*



## 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 BRF Fajansen för år 2024 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 revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 30 april 2025  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.



### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.





# 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.

