



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Fajansen 3



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fajansen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm .

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

#### Styrelsen

Mats Eriksson	Ordförande
Gunilla Bernhoff	Ledamot
Carl Erik Stig Dahl	Ledamot
Nina Johanna Engstrand	Ledamot
Patrik Lundgren	Ledamot

Jaan Harrison	Suppleant
---------------	-----------

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunilla Bernhoff och Nina Johanna Engstrand.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Gustaf Forsslund	Ordinarie Intern
------------------	------------------

### Valberedning

Gardenia Forsslund  
Kusumowidagdo  
Henrik Meurman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fajansen 3	1929	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

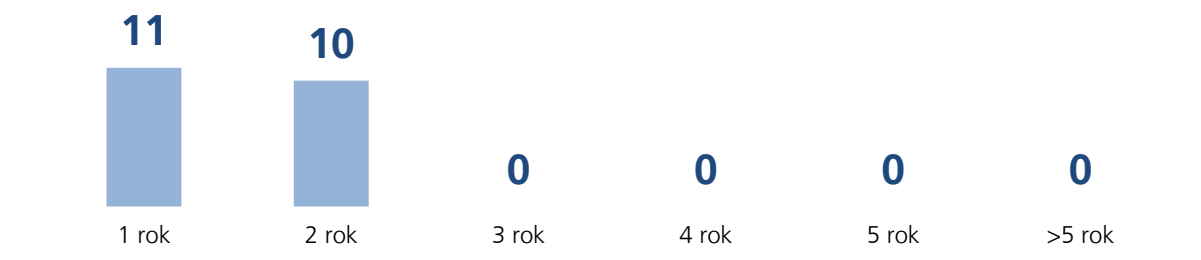
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 309 m<sup>2</sup>, varav 1 029 m<sup>2</sup> utgör boyta och 280 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Shanti Indisk Wok & Restaurang AB	230 m <sup>2</sup>	2025-05-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
1001	Tvättstuga

**Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
installera ny värmeledning i trapphusschaktet till den framtida vindslägenheten	2021	Utfört
Installera nya huvudledningar för el/data/tv i det nya trapphusschaktet	2021	utfört
Byt ut sandfällan och avloppsledningen till dagvattenbrunnen på gården	2021	utfört
dragit fram nya huvudledningar för el /data till en framtida fastighetscentral på plan 5	2021	utfört
installerat nya huvudledningar för el/data/tv för den nya vindslägenheten	2021	utfört
Bygga nya schakt i trapphuset för att installera nya el/data/tv ledningar till lägenheterna	2020	Utfört
Installera nya mätarplattor i källaren för att flytta ner alla elmätare från vinden (2:orna) eller lägenheterna (1:orna)	2020	Utfört
I samråd med Shanti åtgärda det störande fläktljud som föreningen blivit ålagda av Miljöförvaltningen att utföra	2019 - 2020	Pågående
Uppdaterat värmesystemet med nya injusteringsventiler på varje stam.	2018	Utfört
Översyn av skorstenstopparna ovannock.	2018	Utfört
Uppgraderat fastighetens ventilationssystem från självdrag till FTX.	2018 - 2019	Utfört
Installerat termostatventiler i alla lgh.	2018	Utfört
Bytt grus på gården	2017	Utfört
Fönsterbyte	2017	Utfört
Målat om trapphusbalkongerna	2017	Utfört
Tätat dorrpartierna mot trapphusbalkongerna	2017	Utfört
Installerat ny tvättstugeutrustning	2016	Utfört
Monterat ned alla lgh. förråden på vinden	2016	Utfört
Tömt vinden på allt kvarlämnat i samband med flytten av förråd	2016	Utfört
Installerat joniseringsaggregat i källaren	2016	2 st.
Lägenhetsförråd etapp 2	2016	Nu är alla förråd flyttade till källaren
lordningställt lokal för ny tvättstuga	2016	Utfört
Energibesiktning fjärrvärmecentral	2016	Utfört av Fortum
Fastighetens elfördelning	2015	Bytt
Elmätare i samtliga lägenheter	2015	Bytt
Frånluftsfläkt vibrationsproblem	2015	Åtgärdat

Elservis inkommande	2015	Bytt
Centraltv	2015	Översyn o omläggning
OVK restaurang + åtgärd	2015	Åtgärdat
Lägenhetsförråd	2015	Flyttade
Balkonger	2015	Byggt innergården
Installation av tryckstegringspump	2014	
Bredband	2014	Fastighetsnät
Energibesiktning fjärrvärmecentral	2014	Fjärrvärmecentral installerad 2013.
Översyn av taket	2014	
Fläktmotor frånluftsventilation	2014	Restaurang
Nya möbler	2014	Trädgårdsgrupp
Översyn stammar	2014	Filmning av alla avloppsstammar
Nya lås och kod	2014	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lägga om yttertaket	2022	I samband men bygget av vindslägenheten
Renovera trapphuset	2022	I samband med bygget av vindslägenheten
Byta ut hissen	2022	I samband med bygget av vindslägenheten

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

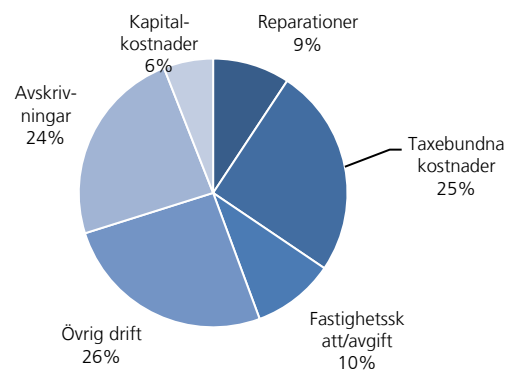
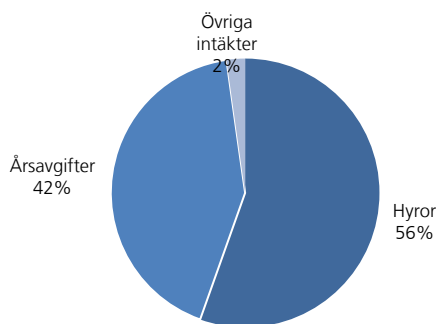
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>699 999</b>	<b>660 943</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 420 257	1 410 020
Finansiella intäkter	7	0
Balkongfond	4 760	4 730
Ökning av kortfristiga skulder	59 240	0
	<b>1 484 265</b>	<b>1 414 750</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 215 150	863 491
Finansiella kostnader	103 905	162 277
Ökning av materiella anläggningstillgångar	653 268	226 298
Ökning av kortfristiga fordringar	9 977	22 103
Minskning av långfristiga skulder	37 124	37 124
Minskning av kortfristiga skulder	0	64 401
	<b>2 019 424</b>	<b>1 375 694</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>164 840</b>	<b>699 999</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-535 159</b>	<b>39 056</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med vindsprojektet fortsatte, vi anlidade en projektledare Kenneth Andersson Nicmar AB, handlade upp en arkitekt Ulf Nelson UN-Arkitekt AB för att ta fram ett bygglov samt anlidade advokat Jörn Liljeström Creo Advokater AB som upprättade ett upplåtelseavtal. När bygglovet var klart tog vi tillsammans med Kenneth fram rambeskrivningar samt påbörjade försäljningen av vinden

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	584	584	583	584
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 812	2 805	2 718	2 555
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 604	10 640	10 676	10 712
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	44	73	70
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	172	141	164	191
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	58	55	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	79	124	101	73
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-312	-39	-96	-239
Nettoomsättning (tkr)	1 420	1 409	1 400	1 337

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 029 m<sup>2</sup> bostäder och 280 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	42 703 262	0	0	42 703 262
Upplåtelseavgifter	3 144 662	0	0	3 144 662
Kapitaltillskott	1 288 125	0	0	1 288 125
Fond för yttre underhåll	1 963 952	97 047	0	1 866 905
Balkongfond	25 351	4 760	0	20 591
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>49 125 352</b>	<b>101 807</b>	<b>0</b>	<b>49 023 545</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 900 087	-97 047	-39 397	-1 763 643
Årets resultat	-312 459	-312 459	39 397	-39 397
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 212 546</b>	<b>-409 506</b>	<b>0</b>	<b>-1 803 040</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>46 912 806</b>	<b>-307 699</b>	<b>0</b>	<b>47 220 504</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-312 459
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 803 040
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 047
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 212 546</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 212 546</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 420 257	1 409 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	935
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 420 257</b>	<b>1 410 020</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 052 913	-733 218
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 055	-91 933
Personalkostnader	Not 6	-38 182	-38 340
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 668	-423 649
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 628 818</b>	<b>-1 287 140</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-208 561</b>	<b>122 880</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 905	-162 277
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 898</b>	<b>-162 277</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-312 459</b>	<b>-39 397</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-312 459</b>	<b>-39 397</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	57 158 600	57 542 325
Pågående byggnation	Not 9	879 566	226 298
Maskiner	Not 10	0	29 943
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 038 166</b>	<b>57 798 566</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 038 166</b>	<b>57 798 566</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	190 665	715 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	21 825	20 131
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>212 490</b>	<b>735 972</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		7 432	9 132
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 432</b>	<b>9 132</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>219 922</b>	<b>745 105</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 258 088</b>	<b>58 543 670</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 847 924	45 847 924
Kapitaltillskott		1 288 125	1 288 125
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 963 952	1 866 905
Balkongfond		25 351	20 591
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 125 352</b>	<b>49 023 545</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 900 087	-1 763 643
Årets resultat		-312 459	-39 397
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 212 546</b>	<b>-1 803 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 912 806</b>	<b>47 220 504</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 911 537	10 948 661
Leverantörsskulder		58 680	37 918
Skatteskulder		186 448	106 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	188 617	230 308
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 345 282</b>	<b>11 323 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 258 088</b>	<b>58 543 670</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	250 år	250 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Ventilation	25 år	25 år
Bredband	20 år	20 år
Fasader/balkonger	60 år	60 år
Fönster/dörrar och port	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	601 261	601 261
Hyror lokaler	787 377	785 378
Elintäkter	0	-835
Elintäkter moms	12 577	6 323
Avgift andrahandsuthyrning	19 040	16 948
Öresutjämnning	1	10
	<b>1 420 257</b>	<b>1 409 084</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Övriga intäkter	0	935
		<b>0</b>	<b>935</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 315	39 701
	Fastighetsskötsel beställning	264	510
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 625	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 950	14 388
	Snöröjning/sandning	12 250	11 995
	Städning entreprenad	37 128	40 160
	Städning enligt beställning	2 813	0
	Mattvätt/Hyrmattor	8 863	9 878
	Hissbesiktning	2 936	0
	Myndighetstillsyn	5 220	13 550
	Bevakning	0	3 235
	Gård	1 265	1 843
	Serviceavtal	33 783	31 077
	Förbrukningsmateriel	2 519	414
	Störningsjour och larm	0	20 144
	Brandskydd	7 500	2 944
		<b>170 431</b>	<b>189 839</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 563	0
	Entré/trapphus	21 283	0
	VVS	25 596	0
	Elinstallationer	30 000	0
	Hiss	80 612	11 364
	Vattenskada	893	0
		<b>160 947</b>	<b>11 364</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	115 243	57 240
	Värme	224 530	184 856
	Vatten	72 247	76 348
	Sophämtning/renhållning	23 910	20 046
		<b>435 930</b>	<b>338 490</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 128	36 299
	Kabel-TV	29 225	29 168
	Bredband	38 267	35 149
		<b>113 620</b>	<b>100 616</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>171 986</b>	<b>92 909</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 052 913</b>	<b>733 218</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	5 362	1 217
	Juridiska åtgärder	17 141	0
	Föreningskostnader	2 490	438
	Fritids- och trivselkostnader	1 518	0
	Förvaltningsarvode	58 116	53 112
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 750
	Administration	3 027	6 386
	Korttidsinventarier	0	2 524
	Konsultarvode	36 400	24 506
		<b>124 055</b>	<b>91 933</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	29 995
	Sociala kostnader	8 182	8 345
		<b>38 182</b>	<b>38 340</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	154 065	154 065
	Yttertak K3	13 756	13 756
	Fasader/balkonger K3	41 268	41 268
	Fönster/dörrar och portar K3	20 634	20 634
	Stomkomplettering förening K3	23 385	23 385
	Förbättringar	68 716	68 716
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	61 901	61 901
	Maskiner	29 943	39 924
		<b>413 668</b>	<b>423 649</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	60 222 341	60 222 341
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>60 222 341</b>	<b>60 222 341</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 680 017	-2 296 292
	Årets avskrivningar enligt plan	-383 725	-383 725
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 063 741</b>	<b>-2 680 017</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>57 158 600</b>	<b>57 542 325</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 792 632	25 792 632
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 199 000	15 199 000
	Taxeringsvärde mark	34 091 000	34 091 000
		<b>49 290 000</b>	<b>49 290 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 000 000	43 000 000
	Lokaler	6 290 000	6 290 000
		<b>49 290 000</b>	<b>49 290 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	879 566	226 298
		<b>879 566</b>	<b>226 298</b>
<b>Not 10</b>	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	199 621	199 621
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>199 621</b>	<b>199 621</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-169 678	-129 754
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 943	-39 924
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-199 621</b>	<b>-169 678</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>29 943</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	20 923	21 614
	Momsavräkning	8 307	3 361
	Klientmedel hos SBC	157 407	690 867
	Fordringar kreditfakturer	4 028	0
		<b>190 665</b>	<b>715 842</b>



<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring		7 801	7 122
	Kabel-TV		7 514	7 292
	Bredband		6 510	5 717
			<b>21 825</b>	<b>20 131</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		1 866 905	1 769 858
	Reservering enligt stadgar		97 047	97 047
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 963 952</b>	<b>1 866 905</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>			
	Handelsbanken	0,800 %	3 499 037	3 536 161	2022-03-01
	Handelsbanken	0,800 %	3 712 500	3 712 500	2022-03-01
	Handelsbanken	0,800 %	700 000	700 000	2022-04-30
	Handelsbanken	0,800 %	3 000 000	3 000 000	2022-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 911 537</b>	<b>10 948 661</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 911 537	-10 948 661	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 725 917 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		15 825 000	15 825 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Städning entreprenad	3 094	3 094
El	31 014	13 803
Värme	33 504	23 966
Vatten	12 179	12 031
Sophämtning	3 985	3 341
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	8 200	8 200
Ränta	7 244	12 257
Avgifter och hyror	59 397	123 616
	<b>188 617</b>	<b>230 308</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

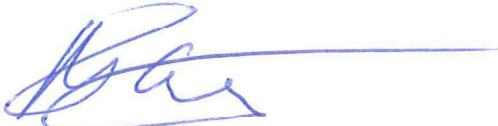
under januari månad avslutades försäljningen av vinden, bygget planeras bli klart under hösten 2022

---

## Styrelsens underskrifter

---


Stockholm den 12 / 4 2022



Mats Eriksson  
Ordförande



Gunilla Bernhoff  
Ledamot



Carl Erik Stig Dahl  
Ledamot



Nina Johanna Engstrand  
Ledamot



Patrik Lundgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2022



Gustaf Forsslund  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Jag har enligt uppdrag granskat räkenskaperna för bostadsrättsföreningen Fajansen 3 för räkenskapsåret 2021. Jag har även kontrollerat protokollen från styrelsens samtliga möten. Jag kan konstatera att det råder god ordning.

- Årsredovisningen är korrekt och upprättad i enlighet med god redovisningssed.
- Intäkter och kostnader är redovisade och styrkta med verifikationer.
- Tillgångar och skulder är redovisade.
- Balans- och resultatrapporter är adekvata.
- Tydliga styrelseprotokoll har förts för samtliga möten.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning föreslår jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.



Gustaf Forsslund

Revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	601 000	601 261	601 000
Hyror lokaler	787 000	787 377	785 000
Elintäkter	11 000	0	18 000
Elintäkter moms	0	12 577	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 000	19 040	12 000
Öresutjämning	0	1	0
	<b>1 411 000</b>	<b>1 420 257</b>	<b>1 416 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-42 000	-39 315	-33 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-264	-2 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-10 625	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	-5 950	-20 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-12 250	-12 000
Städning entreprenad	-42 000	-37 128	-38 000
Städning enligt beställning	0	-2 813	0
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-8 863	-11 000
Hissbesiktning	0	-2 936	-2 000
Myndighetstillsyn	-15 000	-5 220	-14 000
Bevakning	-4 000	0	-4 000
Gård	-1 000	-1 265	-1 000
Serviceavtal	-33 000	-33 783	-30 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 519	-1 000
Störningsjour och larm	-7 000	0	0
Brandskydd	-4 000	-7 500	0
	<b>-188 000</b>	<b>-170 431</b>	<b>-168 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-2 563	0
Entré/trapphus	0	-21 283	0
VVS	0	-25 596	0
Elinstallationer	0	-30 000	0
Hiss	0	-80 612	0
Vattenskada	0	-893	0
	<b>-50 000</b>	<b>-160 947</b>	<b>-50 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-95 000	-115 243	-99 000
Värme	-193 000	-224 530	-224 000
Vatten	-77 000	-72 247	-73 000
Sophämtning/renhållning	-21 000	-23 910	-26 000
	<b>-386 000</b>	<b>-435 930</b>	<b>-422 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-47 000	-46 128	-49 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	0	-13 000
Kabel-TV	-31 000	-29 225	-30 000
Bredband	-37 000	-38 267	-37 000
	<b>-115 000</b>	<b>-113 620</b>	<b>-129 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-93 000	-93 539	-93 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-78 447	0
	<b>-93 000</b>	<b>-171 986</b>	<b>-93 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-5 362	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-17 141	0
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 490	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 518	0
Förvaltningsarvode	-56 000	-58 116	-55 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	0	0
Administration	-7 000	-3 027	-3 000
Konsultarvode	0	-36 400	0
	<b>-70 000</b>	<b>-124 055</b>	<b>-66 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-8 182	-9 000
	<b>-39 000</b>	<b>-38 182</b>	<b>-39 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-155 000	-154 065	-155 000
Yttertak K3	-14 000	-13 756	-14 000
Fasader/balkonger K3	-42 000	-41 268	-42 000
Fönster/dörrar och portar K3	-21 000	-20 634	-21 000
Stomkomplettering förening K3	-24 000	-23 385	-24 000
Förbättringar	-69 000	-68 716	-69 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-62 000	-61 901	-62 000
Maskiner	-40 000	-29 943	-40 000
	<b>-427 000</b>	<b>-413 668</b>	<b>-427 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 368 000</b>	<b>-1 628 818</b>	<b>-1 394 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>43 000</b>	<b>-208 561</b>	<b>22 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Låneräntor	-130 000	-102 122	-130 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 783	0
	<b>-130 000</b>	<b>-103 898</b>	<b>-130 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-87 000</b>	<b>-312 459</b>	<b>-108 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)