

Årsredovisning för  
**Brf Fajansen 6**  
769603-1397  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1-3</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5-6</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>7</b>
<b>Noter</b>	<b>8-12</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>12</b>

## Förvaltningsberättelse

BRF Fajansen 6  
Org. nr 769603-1397

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fajansen 6 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

### STYRELSE och verksamhet

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

2019-01-01-2019-06-03

Tore Lind	ledamot, ordförande
Magnus af Petersens	ledamot
Jonas Claesson	ledamot
Therese Karlsson	ledamot
Richard Gerdin	suppleant

Vid den ordinarie föreningsstämman den 3 juni 2019 utsågs följande styrelse:

Tore Lind	ledamot, ordförande
Jonas Claesson	ledamot
Therese Karlsson	ledamot
Martin Gumulka	suppleant

Till valberedning intill stämman 2020 valdes den nya styrelsen.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i föreningsangelägenheter och har hållit 4 protokollförda styrelsesammanträden.

### Revisorer

Till revisor valdes Dirk Graham och till revisorssuppleant så är posten vakant.

## Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fajansen 6 med adress Drejargatan 5, 113 42 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1926-1927, innehåller 24 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 516 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

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

23 lägenheter upplåtes med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 56 200 000 kr (föregående år 40 200 000 kr), varav 17 200 000 kr utgör byggnadsvärde och 39 000 000 kr markvärde. Hela taxeringsvärdet faller på bostäder.

### Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet.

### Verksamheten

Under 2019 har verksamheten fortlöpt som vanligt utan några större renoveringar eller påbörjade projekt.

### Arvoden

Inga styrelsearvoden har utgått.

### Överlåtelse och upplåtelse

Under 2019 har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna nr 003, 019 och 022 överlåtits till nya medlemmar.

### UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Kostnaden för löpande reparationer och underhåll har under året uppgått till 42 748 kr (förra året 24 943 kr).

### EKONOMI- OCH FÖRVALTNINGSFRÅGOR

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

Till reparationsfonden har, enligt stadgarna, avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2019 eller 168 600 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen. Under 2019 har man tagit reparationsfonden i anspråk med 62 913 kr för reparation av VVS.

Föreningen har under året amorterat sina lån med 162 664 kr.

Je  
X

## Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2019-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2019-12-31
SEB	1,63	2023-06-28	615 100	-	615 100
SEB	0,75	2021-10-28	1 301 297	-162 664	1 138 633
SEB	1,63	2023-06-28	921 885	-	921 885
SEB	1,08	2020-05-28	500 000	-	500 000
SEB	1,36	2021-04-28	3 115 000	-	3 115 000
SEB	1,71	2020-08-28	700 000	-	700 000
<b>Totalt</b>			<b>7 153 282</b>	<b>-162 664</b>	<b>6 990 618</b>

Pantbrev i fastigheten: 8 798 000 kr

## Nyckeltal i kr

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	627	627	627	626	627
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 736	4 846	4 957	5 182	5 182
Elkostnad/kvm totalyta	16	18	17	15	13
Värmekostnad/kvm totalyta	139	141	136	137	128
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	30	28	27	24
Soliditet (%)	72	72	72	71	71
Resultat efter finansiella poster	28 045	29 401	-34 637	-29 972	3 132
Nettoomsättning	1 006 094	1 011 686	1 006 098	991 761	1 012 697

Totalyta= bostadsyta + lokalyta

## Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Balkong- upplåtelse	Reparations fond	Balkong fond	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	19 445 611	660 000	821 399	563 428	34 560	-2 552 574	-2 687
Disposition av föregående års resultat						-2 687	2 687
Avsättning fond				168 600	4 320	-168 600	
Ianspråktagande rep.fond				-62 913			
Årets resultat							-5 003
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 445 611</b>	<b>660 000</b>	<b>821 399</b>	<b>669 115</b>	<b>38 880</b>	<b>-2 723 861</b>	<b>-5 003</b>

## Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-5 003
jämte balanserat underskott inklusive årets avsättning till reparationsfonden	-2 723 861
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 728 864</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 006 094	1 011 686
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 006 094</b>	<b>1 011 686</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>			
	3		
Fastighetsskötsel och städning		-82 857	-66 764
Reparationer och försäkringsskador		-42 749	-24 943
Taxebundna kostnader		-306 681	-312 621
Övriga driftskostnader		-42 963	-40 725
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-54 675	-58 655
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-529 925</b>	<b>-503 708</b>
<b>Avskrivningar:</b>			
	4		
Avskrivningar av byggnad		-333 386	-333 386
Avskrivningar inventarier och maskiner		-5 612	-3 273
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-338 998</b>	<b>-336 659</b>
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-868 923</b>	<b>-840 367</b>
<b>Finansiella poster:</b>			
	5		
Räntekostnader m.m.		-109 127	-141 919
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 127</b>	<b>-141 919</b>
<b>Skatter:</b>			
	6		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-33 048	-32 088
<b>Summa skatter</b>		<b>-33 048</b>	<b>-32 088</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 003</b>	<b>-2 687</b>



## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark		10 376 350	10 376 350
Byggnader	4	15 027 228	15 360 614
Inventarier, verktyg och installationer	4	47 229	52 841
		<u>25 450 807</u>	<u>25 789 805</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>25 450 807</u>	<u>25 789 805</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	7	46 977	50 899
		<u>46 977</u>	<u>50 899</u>
<b>Kassa, plusgiro och bank</b>	8	617 293	490 142
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>664 270</u>	<u>541 041</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>26 115 077</u>	<u>26 330 846</u>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		19 445 611	19 445 611
Upplåtelseavgift		660 000	660 000
Kapitaltillskott		821 399	821 399
Reparationsfond		669 115	563 428
Balkongfond		38 880	34 560
		<u>21 635 005</u>	<u>21 524 998</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 723 862	-2 552 574
Årets resultat		-5 003	-2 688
		<u>-2 728 865</u>	<u>-2 555 262</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>18 906 140</u>	<u>18 969 736</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>9,11</b>	6 990 618	7 153 282
Checkräkningskredit			
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		66 924	73 142
Skatteskulder		3 128	3 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 267	131 558
Summa kortfristiga skulder	<b>10</b>	<u>218 319</u>	<u>207 828</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>26 115 077</u>	<u>26 330 846</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	28 045	29 401
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>		
Avskrivningar	338 998	336 659
Avsättning balkongfond	4 320	3 960
Tagit reparationsfonden ianspråk	-62 913	-
Betald skatt	-33 048	-32 088
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>275 402</b>	<b>337 932</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 922	-7 595
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	10 491	3 773
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>289 815</b>	<b>334 110</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-56 113
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-56 113</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-162 664	-162 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-162 664</b>	<b>-162 664</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>127 151</b>	<b>115 333</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>490 142</b>	<b>374 809</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>617 293</b>	<b>490 142</b>

TC X



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

### Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1,1 %  
Stomkompl./innerväggar 1,6 %  
Värme och VS 2,5 %  
Fasad 2 %  
Fönster 3,33 %  
Yttertak 4,5 %  
Restpost inkl hiss 2 %, 2,5 %  
Altaner/Balkonger 2,5 %  
Inventarier 20 %  
Maskiner 20 %

### Intäkter

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

## Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	925 740	925 740
Hyror bostäder	51 300	51 300
Hyra extra förråd	25 800	28 800
Överlåtelseavgifter	2 324	3 411
Pantsättningsavgifter	930	1 365
Diverse intäkter		1 070
<b>Summa</b>	<b>1 006 094</b>	<b>1 011 686</b>

### Not 3 Driftskostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	30 000	30 000
Städning	21 600	21 600
Gården	5 552	3 312
Hiss, service och besiktning	10 188	7 882
Förbrukningsmaterial	15 517	3 970
<b>Summa</b>	<b>82 857</b>	<b>66 764</b>

#### Reparationer och försäkringsskador

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparation hyreslägenheter	6 843	
Reparation tvättstuga	19 162	17 569
Reparation lås	390	
Reparationer VVS		1 795
Reparation elinstallationer	1 875	
Reparationer hiss	14 479	5 579
<b>Summa</b>	<b>42 749</b>	<b>24 943</b>

#### Taxebundna kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	24 001	27 938
Värme	210 573	214 304
Vatten	46 061	44 783
Sophämtning	26 046	25 596
<b>Summa</b>	<b>306 681</b>	<b>312 621</b>

#### Övriga driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	38 617	36 459
Kabel-TV och bredband	4 346	4 266
<b>Summa</b>	<b>42 963</b>	<b>40 725</b>

#### Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	43 500	43 500
Administrationskostnader	2 450	4 393
Avgifter till organisation	4 480	4 390
Övriga driftskostnader	4 245	6 372
<b>Summa</b>	<b>54 675</b>	<b>58 655</b>

## Not 4 Byggnader och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Stomme och grund	6 078 933	6 078 933
Avskrivning stomme och grund	-799 715	-746 923
<b>Restvärde</b>	<b>5 279 218</b>	<b>5 332 010</b>
Stomkompl/innerväggar	3 256 300	3 256 300
Avskrivningar stomkompl/innerväggar	-768 184	-722 945
<b>Restvärde</b>	<b>2 488 116</b>	<b>2 533 355</b>
Värme och VS	5 665 391	5 665 391
Avskrivning värme och VS	-1 896 243	-1 778 458
<b>Restvärde</b>	<b>3 769 148</b>	<b>3 886 933</b>
Fasad mot väg	191 547	191 547
Avskrivning fasad mot väg	-149 687	-141 315
<b>Restvärde</b>	<b>41 860</b>	<b>50 232</b>
Fasad	646 399	646 399
Avskrivning fasad	-171 508	-154 548
<b>Restvärde</b>	<b>474 891</b>	<b>491 851</b>
Fönster	742 002	742 002
Avskrivning fönster	-93 242	-74 763
<b>Restvärde</b>	<b>648 760</b>	<b>648 760</b>
Yttertak	383 094	383 094
Avskrivning yttertak	-149 187	-139 440
<b>Restvärde</b>	<b>233 907</b>	<b>243 654</b>
Restpost	1 857 625	1 857 625
Avskrivning restpost	-449 512	-405 828
<b>Restvärde</b>	<b>1 408 113</b>	<b>1 451 797</b>
Altaner/Balkonger	821 399	821 399
Avskrivning altaner/balkonger	-138 184	-121 103
<b>Restvärde</b>	<b>683 215</b>	<b>700 296</b>
Hiss	57 464	57 464
Avskrivning hiss	-57 464	-54 217
Inventarier	106 117	106 117
Avskrivningar inventarier	-106 116	-106 116
<b>Restvärde</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Maskiner	91 824	91 824
Avskrivningar maskiner	-44 596	-38 984
<b>Restvärde</b>	<b>47 228</b>	<b>52 840</b>
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	20 230 616	20 174 503
- Nyanskaffningar		56 113
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 817 161	-4 480 502
- Årets avskrivning enligt plan	-338 998	-336 659
- Avyttringar och utrangeringar		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 074 457</b>	<b>15 413 455</b>
<hr/>		
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader:	17 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark:	39 000 000	26 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>56 200 000</b>	<b>40 200 000</b>

### Not 5 Räntekostnader m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Låneräntor	106 488	139 295
Kapital- och bankkostnader	2 639	2 624
<b>Summa</b>	<b>109 127</b>	<b>141 919</b>

### Not 6 Fastighetsavgift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift	33 048	32 088
<b>Summa</b>	<b>33 048</b>	<b>32 088</b>

### Not 7 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	26 196	24 898
Skattekonto	111	111
Skattefordran	4 488	5 448
Förskottsbetalda kostnader	16 182	20 442
<b>Summa</b>	<b>46 977</b>	<b>50 899</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank SEB	416 608	289 456
Bank SEB	200 685	200 686
<b>Summa</b>	<b>617 293</b>	<b>490 142</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån SEB 20588276	615 100	615 100
Lån SEB 20588314	1 138 633	1 301 297
Lån SEB 20588322	921 885	921 885
Lån SEB 36423447	500 000	500 000
Lån SEB 23171473	3 115 000	3 115 000
Lån SEB 28197837	700 000	700 000
<b>Summa</b>	<b>6 990 618</b>	<b>7 153 282</b>

### Not 10 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	66 924	73 142
Skatteskuld	3 128	3 128
Upplupna räntekostnader	3 209	3 382
Upplupna kostnader	52 370	34 888
Förskottsbetalda avgifter	86 253	86 253
Förskottsbetalda hyror	6 435	7 035
<b>Summa</b>	<b>218 319</b>	<b>207 828</b>

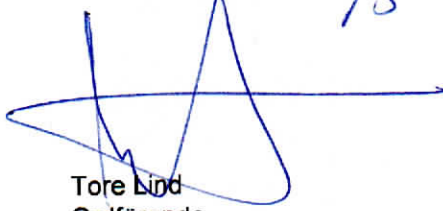
## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för egna skulder m.m.	8 798 000	8 798 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm den

31/5 2020



Tore Lind  
Ordförande



Jonas Claesson

Therese Karlsson



Min revisionsberättelse har avgivits den 9/6/2020



Dirk Graham



## Revisionsberättelse

Till medlemmarna i Bostadsrättföreningen Fajansen 6, org.nr 769603-1397.

Jag har granskat bokföring, bokslut och förvaltning för räkenskapsperioden 20190101-20191231. Årsredovisningen omfattar förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

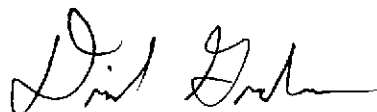
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om redovisningen på grundval av revisorns revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att bokföringen, principerna för upprättande av bokslut samt bokslutets innehåll och framställningssätt har granskats i tillräcklig omfattning för att kunna konstatera att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel eller brister. I en revision ingår också att granska ett urval av underlagen gällande belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Jag anser att den genomförda revisionen ger rimlig grund för följande uttalande:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av BRF Fajansen 6 resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-06-09



Dirk Graham