

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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 överlätas 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	1
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i bostadsrätt

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fajansen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Lidköping kommun.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Silvergranen 21 i Lidköpings kommun.

På fastigheten finns 2 byggnader med 59 lägenheter.

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

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

Dessutom tillkommer	Antal
Garage	8

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

Årets taxeringsvärde	35 865 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 458 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trappstädning	Riksbyggen
Kabel-TV	COM Hem AB
Bredband	TeliaSonera AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Vatten/sophantering	Lidköpings kommun
Elnät	Lidköpings kommun
Fjärrvärme	Lidköpings energi

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 125 tkr och planerat underhåll för 127 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen underhållsplan uppdaterades senast hösten 2019 och visar ett underhållsbehov på 1 968 tkr för de närmaste 10 åren.

Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 197 tkr (59 kr/m²)

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 170 tkr (51 kr/m²).

Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är satt till 193 tkr (58 kr/m²)

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. *12*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1990	
Källartrappor	2014	
Byte av värmeväxlare/installation Ecoguard	2017	

Årets väsentligt utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	62 170 kr	Ny tvätt utrustning
Installationer	27 244 kr	Byte av armaturer samt skyltar vid entréer
Husropp utvändigt	29 375 kr	Dörrstängare entrédörrar

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Garageportar	2020	
Dränering	2021	
Fönster	2021 <i>AL</i>	

Styrelsen

Efter senaste stämman, 2019-05-15 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ewa Nickert	Ordförande	Stämman	2021
Rasmus Magnusson	Vice ordförande	Stämman	2020
Emma Torelund	Ledamot	Stämman	2020
Helén Oskarsson	Ledamot	Stämman	2021
Susanne Fallenius	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Barbara Bristle	Suppleant	Stämman	2020
Fredrik Torelund	Suppleant	Stämman	2020
Claes-Bore Niklasson	Suppleant	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Revisorscentrum i Skövde AB Ansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2020
Valberedning			
Lars Johansson	Sammanställande	Stämman	2020
Sdenek Raif		Stämman	2020

Rasmus Magnusson avgick som styrelseledamot 2019-12-15 och i samband med detta gick Barbara Bristle in som ordinarie ledamot i hans stället.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen blivit färdiga med sitt stora takprojekt. Taket slutbesiktades 2019-01-29 och slutsumman hamnade på 5 877 000 kr, varav föreningen finansierade 877 000 kr själva och resterande summa, 5 000 tkr, togs upp som ett nytt lån i Handelsbanken. 

Medlemsinformation

Föreningens årsavgift ändrades 2016-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 692 kr/m²/år.

Enligt resultaträkningen så uppgår årets resultat till 94 899 kr.

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

Årets resultat, efter fondförändring, uppgår till 51 441 kr.

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

Årets resultat, efter fondförändring, är 331 974 kr sämre än föregående år p.g.a. högre reparations- och driftskostnader. Vattenkostnaden är avsevärd högre under verksamhetsåret jämfört med föregående år.

Det beror dels på en högre kostnad p.g.a. det nya reningsverket men även på att vattenkostnaden var lägre än normalt under 2018 tack vare en felaktig vattenavläsning från 2017 som reglerades under 2018.

Kabel och digital-TV avgifterna är också högre än föregående år och det beror på att COM Hem avtalet hade startdatum 2018-07-01.

Årets resultat, efter fondförändring, är 174 143 kr sämre än budget. Detta beror främst på högre reparationskostnader samt driftskostnader, och då främst vattenkostnaden. Föreningen har även haft ute en arkitekt som har tittat över föreningslokalen, vars kostnad inte var med i budgeten.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 177 % till 223 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 578 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 673 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

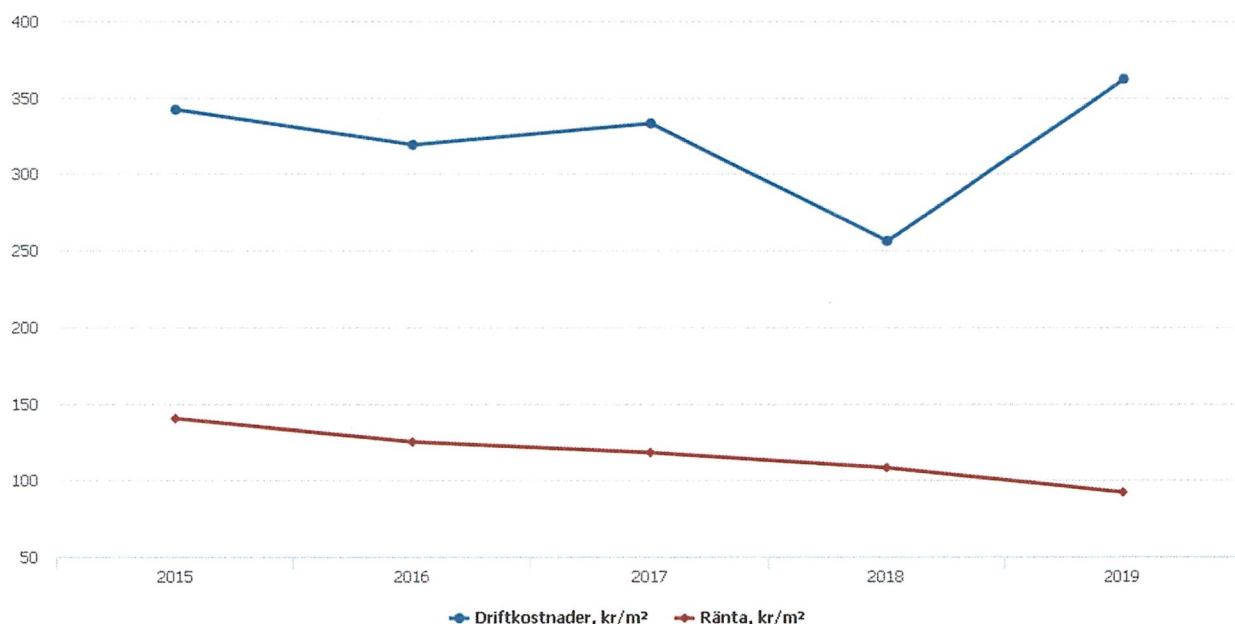
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 24 735 kWh fastighetsel och 598 MWh värmeenergi.

Det är en ökning sedan föregående år med 893 kWh el och 17 MWh värme enligt normalårskorrigerig. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 778	2 778	2 778	2 766	2 733
Årets resultat	95	553	590	74	296
Resultat exklusive avskrivningar	673	1 024	1 060	522	737
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	503	854	760	222	610
Balansomslutning	21 422	23 045	16 647	16 566	17 869
Soliditet %	14	12	14	11	9
Likviditet %	223	177	270	193	336
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	692	692	692	688	678
Bränsletillägg, kr/m ²	149	149	149	149	149
Driftkostnader, kr/m ²	362	256	333	319	342
Ränta, kr/m ²	92	108	118	125	140
Underhållsfond, kr/m ²	551	537	486	306	179
Lån, kr/m ²	5 343	5 496	4 138	4 260	4 703



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings fond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 335	0	0	1 788 247	518 610	553 415
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					553 415	-553 415
Reservering underhållsfond				170 000	-170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-126 542	126 542	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						94 899
Vid årets slut	54 335	0	0	1 831 705	1 028 567	94 899

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 072 024
Årets resultat	94 899
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 542
Summa	1 123 465

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 123 465
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 777 844	2 777 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 527	9 335
Summa rörelseintäkter		2 813 371	2 787 179
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-124 705	-35 877
Underhåll	Not 5	-126 542	0
Driftkostnader	Not 6	-953 957	-815 017
Övriga externa kostnader	Not 7	-576 065	-509 222
Personalkostnader	Not 8	-56 605	-51 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-577 975	-470 424
Summa rörelsekostnader		-2 415 848	-1 882 484
Rörelseresultat		397 523	904 695
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	4 860	6 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-307 484	-358 182
Summa finansiella poster		-302 624	-351 280
Resultat efter finansiella poster		94 899	553 415
Årets resultat		94 899	553 415
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-170 000	-170 000
Ianspråkstagande av underhållsfonden		126 542	0
Resultat efter fondförändring		51 441	383 415

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	18 610 895	13 294 901
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	233 750	247 500
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	5 300 000
Summa materiella anläggningstillgångar		18 844 645	18 842 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	16 091	19 309
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 091	19 309
Summa anläggningstillgångar		18 860 736	18 861 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 16	193	20 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	190 775	64 799
Summa kortfristiga fordringar		190 968	84 992
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 369 988	4 098 437
Summa kassa och bank		2 369 988	4 098 437
Summa omsättningstillgångar		2 560 956	4 183 429
Summa tillgångar		21 421 692	23 045 139

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 335	54 335
Fond för yttre underhåll		1 831 705	1 788 247
Summa bundet eget kapital		1 886 040	1 842 582
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 028 566	518 610
Årets resultat		94 899	553 415
Summa fritt eget kapital		1 123 465	1 072 024
Summa eget kapital		3 009 505	2 914 606
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 265 095	17 775 355
Summa långfristiga skulder		17 265 095	17 775 355
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	510 260	510 260
Leverantörsskulder	Not 20	217 400	1 544 630
Skatteskulder	Not 21	3 474	1 044
Övriga skulder	Not 22	23 601	21 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	392 357	277 504
Summa kortfristiga skulder		1 147 092	2 355 178
Summa eget kapital och skulder		21 421 692	23 045 139

Noter

Med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning 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 förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 709 587 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 377 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 8 049 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2019
- Nyligen uppförda/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 planenlig 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. 

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 271 444	2 271 444
Hyrer, lokaler	1 596	1 596
Hyrer, garage	16 128	16 128
Bränsleavgifter, bostäder	488 676	488 676
Summa nettoomsättning	2 777 844	2 777 844

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelseavgifter</i>	11 816	7 944
Fakturerade kostnader, <i>inkasso</i>	720	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	1
Övriga rörelseintäkter, <i>ränta takprojektet RB</i>	21 827	850
Återbetalning från Länsförsäkringar	1 168	0
Summa övriga rörelseintäkter	35 527	9 335

Not 4 Reparationer

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamma utrymmen	-4 465	-1 925
Tvätt utrustning	-7 655	0
Vatten/Sanitet	-33 886	-10 196
Värme	-513	-4 684
El	-2 896	0
Låssystem	-1 243	-1 659
Övrigt, <i>Service av brandredskap</i>	-1 119	0
Fasader	-11 151	0
Fönster	-14 703	-13 115
Dörrar och portar	-10 411	-722
Markytor	-23 925	0
Planteringar	-4 610	-722
Garage och p-platser	-488	-2 854
Övriga reparationer	-7 640	0
Summa reparationer	-124 705	-35 877

Not 5 Underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Tvätt utrustning	-62 170	0
El	-27 244	0
Dörrar & portar	-29 375	0
Övrigt underhåll	-7 753	0
Summa övriga rörelseintäkter	-126 542	0

Not 6 Driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 893	-79 463
Försäkringspremier	-31 012	-30 108
Kabel- och digital-TV, <i>COM Hem avtalet start 180701</i>	-135 156	-81 785
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 000	-1 000
Förbrukningsinventarier	-12 700	-2 406
Vatten	-167 201	-84 592
Fastighetsel	-45 917	-45 891
Uppvärmning	-449 826	-461 032
Sophantering och återvinning	-29 253	-28 740
Summa driftkostnader	-953 957	-815 017

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-490 627	-475 820
IT-kostnader	-6 295	-5 700
Arvode, yrkesrevisor	-11 094	-10 069
Övriga förvaltningskostnader	-6 576	-4 964
Kreditupplysningar	-1 125	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 861	-9 544
Konsultarvoden, <i>Arkitekt föreningslokalen</i>	-46 413	0
Bankkostnader	-2 075	-2 225
Summa övriga externa kostnader	-576 065	-509 222

Not 8 Personalkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-23 000	-16 000
Sammanträdesarvoden	-17 500	-20 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare, <i>valberedning</i>	-4 000	-4 000
Summa	-44 500	-40 500
Sociala kostnader	-12 105	-11 444
Summa personalkostnader	-56 605	-51 944

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader, <i>nytt tak</i>	-544 825	-437 275
Avskrivning Markanläggningar	-16 181	-16 181
Avskrivning Installationer, <i>Ecoguard samt värmeverket</i>	-16 968	-16 968
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-577 975	-470 424

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	4 811	6 818
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	84
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 860	6 902

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-307 484	-358 182
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-307 484	-358 182

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	22 611 968	22 611 968
Mark	29 226	29 226
Markanläggning	242 721	242 721
	22 883 915	22 883 915
Årets anskaffningar		
Byggnader, nya taket	5 877 000	0
	5 877 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader, gamla taket	-21 208	0
	-21 208	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 739 707	22 883 915
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-11 239 910	-10 802 635
Markanläggningar	-39 104	-22 923
	-11 279 014	-10 825 558
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader, nya taket	-544 825	-437 275
Årets avskrivning markanläggningar	-16 181	-16 181
Avyttringar och utrangeringar, gamla taket	21 208	0
	-539 798	-453 456
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 818 812	-11 279 014
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	3 000 000	3 000 000
Ingående nedskrivningar	-1 310 000	-1 310 000
	1 690 000	1 690 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 610 895	13 294 901
Varav		
Byggnader	15 394 233	10 062 058
Mark	3 029 226	3 029 226
Markanläggningar	187 436	203 617

Taxeringsvärden

Bostäder	35 800 000	29 400 000
Lokaler	65 000	58 000
Totalt taxeringsvärde	35 865 000	29 458 000
varav byggnader	26 065 000	22 258 000
varav mark	9 800 000	7 200 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
2019-12-31 2018-12-31
Anskaffningsvärden
Vid årets början

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

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

Installationer, <i>Ecoguard</i>	-27 500	-13 750
	-27 500	-13 750

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-41 250 -27 500
Restvärde enligt plan vid årets slut
233 750 247 500
Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott
2019-12-31 2018-12-31

Pågående om- och tillbyggnad, <i>takprojektet</i>	5 300 000	5 300 000
Om klassificering, <i>takprojektet. Se not 12</i>	-5 300 000	0

Summa pågående om- och tillbyggnad
0 5 300 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Vid årets början</i>	19 309	22 527
Årets avskrivning	-3 218	-3 218
Restvärde enligt plan vid årets slut, Lidköpings värmeverk	16 091	19 309
Summa andra långfristiga fordringar	16 091	19 309

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	193	20 193
Summa övriga fordringar	193	20 193

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 308	31 012
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 597	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 870	33 787
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 775	64 799

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	1 869 818	1 365 007
Transaktionskonto	500 171	2 733 430
Summa kassa och bank	2 369 988	4 098 437

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	17 775 355	18 285 615
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-510 260	-510 260
Långfristig skuld vid årets slut	17 265 095	17 775 355

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,82 %	2020-03-01	3 825 000	0	140 000	3 685 000
STADSHYPOTEK	1,75 %	2020-07-03	303 931	0	50 260	253 671
STADSHYPOTEK	1,93 %	2021-12-30	1 366 150	0	120 000	1 246 150
STADSHYPOTEK	1,34 %	2022-06-30	1 690 534	0	100 000	1 590 534
STADSHYPOTEK	1,54 %	2022-10-30	5 000 000	0	60 000	4 940 000
STADSHYPOTEK	1,74 %	2023-10-30	5 000 000	0	0	5 000 000
STADSHYPOTEK	1,66 %	2024-03-01	1 100 000	0	40 000	1 060 000
Summa			18 285 615	0	510 260	17 775 355

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 510 260 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 551 300 kr.
 Resterande skuld, 15 254 055 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	217 400	1 544 630
Summa leverantörsskulder	217 400	1 544 630

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	3 474	1 044
Summa skatteskulder	3 474	1 044

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	23 601	21 740
Summa övriga skulder	23 601	21 740

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	31 534	27 386
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 500	0
Upplupna elkostnader	7 923	9 085
Upplupna vattenavgifter	57 584	0
Upplupna värmekostnader	54 910	56 211
Upplupna kostnader för renhållning	7 396	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	280
Upplupna revisionsarvoden	10 600	10 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 863
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305	0
Beräknat förvaltningsarvode	8 664	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 941	169 179
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392 357	277 504

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 049 000	20 049 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut så har föreningen bytt samtliga av sina garageportar.

Företaget som utförde jobbet var Garageportexperten och slutsumman hamnade på 116 850 kr. 

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2020-04-06

Ort och datum



Ewa Nickert



Emma Torelund



Helén Oskarsson

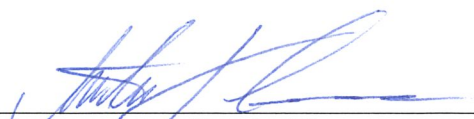


Barbara Bristle



Susanne Fallenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Fajansen

Org.nr 769000-0141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fajansen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fajansen för år 2019 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

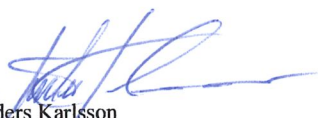
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

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

Skövde den 21 april 2020

Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
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).

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. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

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.

RBF Fajansen

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

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

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

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

