

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fajansen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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

Gunilla Bernhoff	Ledamot
Erik Dahl	Ledamot
Mats Eriksson	Ledamot
Patrik Lundgren	Ledamot
Alexander Råberg	Ledamot

Jaan Harrisson	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunilla Bernhoff, Erik Dahl, Mats Eriksson, Jaan Harrisson, Patrik Lundgren och Alexander Råberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Gardenia Forsslund Kusumowidagdo
Henrik Meurman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

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 m², varav 1 029 m² utgör lägenhetsyta och 280 m² 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 ²	2022-05-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
1001	Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
I samråd med Shanti åtgärda det störande fläktljud som föreningen blivit ålagda av Miljöförvaltningen att utföra	2019 - 2020	
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 dörrpartierna mot trapphusbalkongerna	2017	Utfört
Energibesiktning fjärrvärmecentral	2016	Utfört av Fortum
lordningställt lokal för ny tvättstuga	2016	Utfört
Lägenhetsförråd etapp 2	2016	Nu är alla förråd flyttade till källaren
Installerat joniseringsaggregat i källaren	2016	2 st.
Tömt vinden på allt kvarlämnat i samband med flytten av förråd	2016	Utfört
Monterat ned alla lgh. förråden på vinden	2016	Utfört
Installerat ny tvättstugeutrustning	2016	Utfört
Fastighetens el fördelning	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
Renovera trapphuset	2020 - 2021	I samband med bygget av vindslägenheter
Byta ut hissen	2020 - 2021	I samband med bygget av vindslägenheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

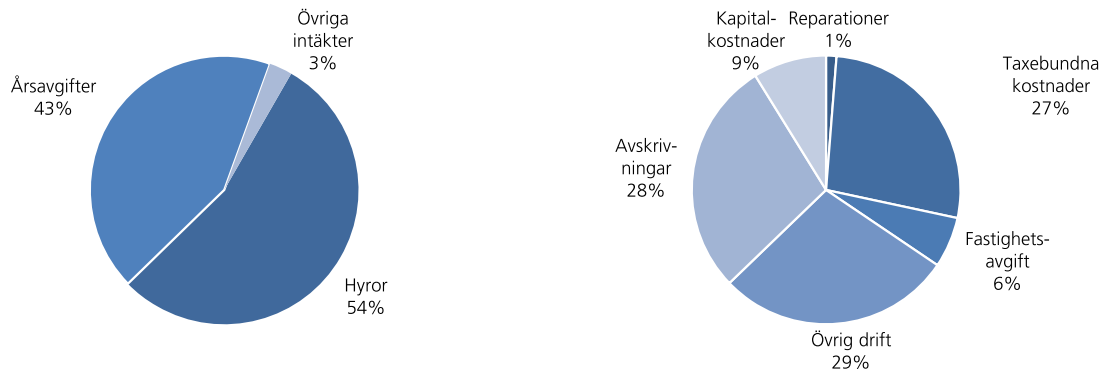
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 811 984	639 128
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 399 775	1 337 022
Finansiella intäkter	9	134
Minskning kortfristiga fordringar	17 073	0
Balkongfond	4 650	4 550
Ökning av långfristiga skulder	0	2 962 876
Ökning av kortfristiga skulder	87 863	15 425
	1 509 370	4 320 007
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	940 019	1 056 637
Finansiella kostnader	132 307	95 617
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 550 961	1 979 805
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 092
Minskning av långfristiga skulder	37 124	0
	2 660 411	3 147 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	660 943	1 811 984
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 151 042	1 172 856

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandlat Hyresavtalet med Restauranghyresgästen samt förlängt det till 2022-05-31.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	584	584	584
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 718	2 555	2 578	2 231
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 676	10 712	7 833	7 189
Elkostnad/m ² totalyta	73	70	61	64
Värmekostnad/m ² totalyta	164	191	213	219
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	41	42	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	73	119	126
Soliditet (%)	81	81	85	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-96	-239	-68	-252
Nettoomsättning (tkr)	1 400	1 337	1 342	1 253

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 029 m² bostäder och 280 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	1 769 858	97 047	-208 009	1 880 820
Balkongfond	15 860	4 650	0	11 210
S:a bundet eget kapital	48 921 767	101 697	-208 009	49 028 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 570 405	-97 047	-30 738	-1 442 619
Årets resultat	-96 192	-96 192	238 747	-238 747
S:a ansamlad förlust	-1 666 596	-193 239	208 009	-1 681 367
S:a eget kapital	47 255 171	-91 542	0	47 346 713

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-96 192
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 473 357
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 047
summa balanserat resultat	-1 666 596

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 666 596
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 399 774	1 337 022
Summa rörelseintäkter		1 399 774	1 337 022
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-813 089	-902 033
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 913	-119 083
Personalkostnader	Not 5	-39 017	-35 521
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-423 649	-423 649
Summa rörelsekostnader		-1 363 668	-1 480 286
RÖRELSERESULTAT		36 106	-143 265
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 307	-95 617
Summa finansiella poster		-132 298	-95 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-96 192	-238 747
ÅRETS RESULTAT		-96 192	-238 747

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	57 926 049	54 779 008
Pågående byggnation	Not 8	0	1 979 805
Maskiner	Not 9	69 867	109 791
Summa materiella anläggningstillgångar		57 995 917	56 868 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 995 917	56 868 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	659 445	1 810 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	13 818	29 534
Summa kortfristiga fordringar		673 263	1 839 828
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 682	12 232
Summa kassa och bank		10 682	12 232
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		683 946	1 852 060
SUMMA TILLGÅNGAR		58 679 862	58 720 665

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 847 924	45 847 924
Kapitaltillskott		1 288 125	1 288 125
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 769 858	1 880 820
Balkongfond		15 860	11 210
Summa bundet eget kapital		48 921 767	49 028 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 570 405	-1 442 619
Årets resultat		-96 192	-238 747
Summa fritt eget kapital		-1 666 596	-1 681 367
SUMMA EGET KAPITAL		47 255 171	47 346 713
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 948 661	10 986 037
Summa långfristiga skulder		10 948 661	10 986 037
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	37 124	36 872
Leverantörsskulder		69 484	68 696
Skatteskulder		91 817	78 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	277 605	203 900
Summa kortfristiga skulder		476 030	387 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 679 862	58 720 665

Noter

Belopp anges i 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.

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 årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	599 856	601 261
Hyror lokaler	761 087	715 465
Hyresrabatt	0	-2 721
Elintäkter	17 556	17 701
Avgift andrahandsuthyrning	21 313	5 264
Öresutjämning	-36	52
	1 399 774	1 337 022

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	31 630	35 652
	Fastighetskötsel beställning	3 163	0
	Fastighetskötsel gård beställning	27 225	0
	Snöröjning/sandning	11 766	11 483
	Städning entreprenad	33 693	33 693
	Mattvätt/Hyrmattor	9 796	9 457
	Hissbesiktning	1 379	1 338
	Myndighetstillsyn	12 980	0
	Bevakning	3 163	0
	Gård	575	0
	Serviceavtal	25 046	8 524
	Förbrukningsmateriel	952	0
	Brandskydd	13 372	0
		174 740	100 146
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 592	0
	Lås	3 123	0
	Hiss	6 631	0
		18 346	0
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	208 009
		0	208 009
	Taxebundna kostnader		
	El	94 982	91 164
	Värme	214 682	250 401
	Vatten	72 136	54 190
	Sophämtning/renhållning	24 324	26 724
		406 124	422 479
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 530	37 218
	Markhyra/vägavgift/avgäld	11 800	0
	Kabel-TV	28 704	13 530
	Bredband	35 028	42 204
		122 062	92 952
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	91 817	78 447
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	813 089	902 033
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 342	0
	Juridiska åtgärder	0	21 266
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Föreningskostnader	4 485	4 354
	Fritids- och trivselkostnader	300	0
	Förvaltningsarvode	52 300	54 065
	Administration	2 642	10 930
	Konsultarvode	25 994	24 638
	OBS konto	0	3 405
		87 913	119 083

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 017	5 521
		39 017	35 521
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	39 924	39 924
		423 649	423 649
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 691 575	56 691 575
	Nyanskaffningar	3 530 766	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 222 341	56 691 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 912 567	-1 528 843
	Årets avskrivningar enligt plan	-383 725	-383 725
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 296 292	-1 912 567
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 926 049	54 779 008
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 792 632	25 792 632
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 199 000	13 161 000
	Taxeringsvärde mark	34 091 000	22 676 000
		49 290 000	35 837 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 000 000	30 800 000
	Lokaler	6 290 000	5 037 000
		49 290 000	35 837 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 979 805
		0	1 979 805

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	199 621	199 621
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	199 621	199 621
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-89 830	-49 905
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 924	-39 924
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-129 754	-89 829
	Redovisat restvärde vid årets slut	69 867	109 792
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	9 185	10 542
	Klientmedel hos SBC	650 260	1 799 752
		659 445	1 810 294
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	688	6 372
	Kabel-TV	7 292	7 176
	Bredband	5 838	5 838
	Vatten	0	10 148
		13 818	29 534
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 880 820	1 783 773
	Reservering enligt stadgar	97 047	97 047
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-208 009	0
	Vid årets slut	1 769 858	1 880 820

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	3 573 285	3 610 409	Rörlig 3 mån
Handelsbanken	1,250 %	3 712 500	3 712 500	Rörlig 3 mån
Handelsbanken	1,250 %	700 000	700 000	Rörlig 3 mån
Handelsbanken	1,250 %	3 000 000	3 000 000	Rörlig 3 mån
Summa skulder till kreditinstitut		10 985 785	11 022 909	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 124	-36 872	
		10 948 661	10 986 037	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 800 165 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 825 000	15 825 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	13 428	13 641
Värme	27 050	28 540
Vatten	10 355	0
Sophämtning	3 041	0
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	8 010	7 000
Ränta	8 824	8 736
Avgifter och hyror	176 897	115 983
	277 605	203 900

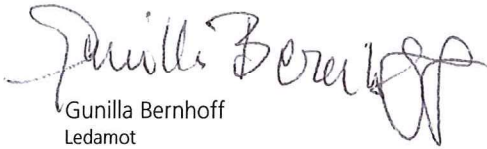
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tillsammans med restauranghyresgästen har vi genomfört ett antal åtgärder för att komma tillrätta med de störningar som två personer i grannfastigheten anmält till Miljöförvaltningen. Två kontrollmätningar har utförts som visar att ljudvolymen sänkts men ännu inte till den nivå som gäller för nattvila. Arbetet fortsätter därför och en ny mätning är planerad till slutet av januari 2020.


Färdigställt uppgraderingen av fastighetens ventilation.

Styrelsens underskrifter

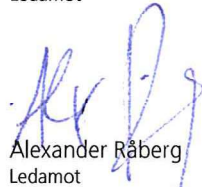
STOCKHOLM den 28 / 4 2020


Gunilla Bernhoff
Ledamot


Erik Dahl
Ledamot


Mats Eriksson
Ledamot


Patrik Lundgren
Ledamot


Alexander Råberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2020


Gustaf Forsslund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Jag har enligt uppdrag granskat räkenskaperna för bostadsrättsföreningen Fajansen 3 för räkenskapsåret 2019. Jag har även kontrollerat protokollen från styrelsens 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

Gustaf Forslund

Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	601 000	599 856	602 000
Hyror lokaler	774 000	761 087	716 000
Hyesrabatt	0	0	-7 000
Elintäkter	18 000	17 556	18 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	21 313	7 000
Öresutjämning	0	-37	0
Övriga intäkter	0	1	0
	1 393 000	1 399 775	1 336 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-39 000	-31 630	-36 000
Fastighetskötsel beställning	0	-3 163	0
Fastighetskötsel gård beställning	0	-27 225	0
Snöröjning/sandning	-12 000	-11 766	-16 000
Städning entreprenad	-37 000	-33 693	-38 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-9 796	-10 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 379	-1 000
Myndighetstillsyn	-13 000	-12 980	0
Bevakning	0	-3 163	0
Gård	-1 000	-575	-2 000
Serviceavtal	-29 000	-25 046	-8 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-953	0
Brandskydd	0	-13 372	0
	-144 000	-174 741	-111 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-8 592	0
Lås	0	-3 123	0
Hiss	0	-6 631	0
	-50 000	-18 346	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-95 000	-94 982	-82 000
Värme	-261 000	-214 682	-290 000
Vatten	-55 000	-72 136	-54 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-24 324	-27 000
	-439 000	-406 124	-453 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-46 530	-44 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-11 800	0
Kabel-TV	-30 000	-28 704	-28 000
Bredband	-36 000	-35 028	-36 000
	-108 000	-122 062	-108 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-92 734	-91 817	-90 000
	-92 734	-91 817	-90 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-1 342	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-850	0
Föreningskostnader	-5 000	-4 485	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-300	0
Förvaltningsarvode	-55 000	-52 300	-51 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-13 000
Administration	-3 000	-2 642	-5 000
Konsultarvode	0	-25 994	0
	-64 000	-87 913	-74 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-9 017	-9 000
	-39 000	-39 017	-39 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-155 000	-154 065	-154 000
Yttertak K3	-14 000	-13 756	-13 000
Fasader/balkonger K3	-42 000	-41 268	-41 000
Fönster/dörrar och portar K3	-21 000	-20 634	-20 000
Stomkomplettering förening K3	-24 000	-23 385	-23 000
Förbättringar	-69 000	-68 716	-68 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-62 000	-61 901	-61 000
Maskiner	-40 000	-39 924	-39 000
	-427 000	-423 649	-419 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 363 734	-1 363 668	-1 344 000
RÖRELSERESULTAT	29 266	36 106	-8 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-138 000	-130 950	-80 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 357	0
	-138 000	-132 298	-80 000
RESULTAT	-108 734	-96 192	-88 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE