

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dreja Porslinsfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Gustavsberg 1:481	2015	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 5 845 kvm och 1 lokal om 102 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 947 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Peter Landén	Ordförande
Chris Kristiansson	Suppleant
Erik Jacob Tovedal	Styrelseledamot
Ewa Wiberg	Styrelseledamot
Ida Nylander	Styrelseledamot
Per Hagström	Styrelseledamot

Valberedning

Anki Larsdotter

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Mikael Karlsson Revisor Revisorsuppleant
Per Anders Christer Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Spolning av avloppsstammar
Ommålning av trapphus
- 2022 ● OVK
Byte av inpasseringssystem
- 2023 ● Montering av brytskydd på dörrar till alla vindsförråd samt cykelrum
Besiktning av fördelarskåp i alla lägenheter samt åtgärd i vissa

Planerade underhåll

- 2026 ● Stamspolning eller filmning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Entrémattor	Elis
Fiber/internet	Tele 2
Fjärrvärme	Vattenfall
Hissar	Schindler hiss AB
Nycklar, lås och inpasseringssystem	Lås- och larmteknik, Värmdö
Snöröjning	PB Mark & Miljö
Systemrengöring av värmesystem	Chemi Clean AB
Takskottning	Ute Tak AB
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	PB Mark & Miljö
Värmeväxlare	Kylgruppen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i PORSLINSGARAGETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING - 717918-0232, med en andel på 9.4%.

Samfälligheten förvaltar garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes under 2025 med 5%.

Förändringar i avtal

Två lån lades om under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 132 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 739 565	5 428 446	5 015 027	4 635 543
Resultat efter fin. poster	-3 534 476	-3 674 879	-3 639 182	-3 450 952
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	2 152 860	2 008 860	1 615 050	1 410 592
Taxeringsvärde	176 924 596	172 711 304	172 711 304	172 711 304
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	918	869	797	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	93,5	92,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 898	12 015	12 133	12 251
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 694	11 809	11 925	12 041
Sparande / kvm totalyta, kr	93	69	88	139
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	34	25	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	97	84	77
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	120	101	92	100
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	232	201	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,48	1,83	-
Räntekänslighet (%)	12,96	13,83	15,22	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till -3 534 476 kr. Det negativa resultatet förklaras i huvudsak av de planmässiga avskrivningarna på byggnaden om 4 085 736 kr, vilka är en bokföringsmässig kostnad utan kassaflödespåverkan. Exklusive avskrivningar visar verksamheten ett överskott. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till +663 957 kr, en väsentlig förbättring jämfört med föregående år (+79 265 kr). Soliditeten är oförändrad på 72 % och skuldsättningen per kvm har fortsatt att minska genom löpande amorteringar. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning är god och att nuvarande avgiftsnivå, efter den höjning med 5 % som genomfördes tidigare under året, säkerställer ett tillräckligt kassaflöde för drift, amortering och framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	205 530 000	-	-	205 530 000
Fond, yttre underhåll	2 008 860	-	144 000	2 152 860
Balanserat resultat	-23 165 475	-3 674 879	-144 000	-26 984 354
Årets resultat	-3 674 879	3 674 879	-3 534 476	-3 534 476
Eget kapital	180 698 506	0	-3 534 476	177 164 030

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 840 354
Årets resultat	-3 534 476
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 000
Totalt	-30 518 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-30 518 830

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 739 564	5 428 446
Summa rörelseintäkter		5 739 564	5 428 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 954 273	-3 125 798
Övriga externa kostnader	7	-327 177	-307 748
Personalkostnader	8	-142 087	-143 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 085 736	-4 085 736
Summa rörelsekostnader		-7 509 272	-7 662 678
RÖRELSERESULTAT		-1 769 708	-2 234 233
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		108 740	313 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 873 508	-1 754 106
Summa finansiella poster		-1 764 768	-1 440 646
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 534 476	-3 674 879
ÅRETS RESULTAT		-3 534 476	-3 674 879

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	241 003 922	245 089 658
Summa materiella anläggningstillgångar		241 003 922	245 089 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000 000	5 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000 000	5 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		246 003 922	250 089 658
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 894	33 406
Övriga fordringar	12	457 338	434 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	204 893	413 572
Summa kortfristiga fordringar		686 125	881 274
Kassa och bank			
Kassa och bank		873 249	873 249
Summa kassa och bank		873 249	873 249
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 559 374	1 754 523
SUMMA TILLGÅNGAR		247 563 296	251 844 180

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 530 000	205 530 000
Fond för yttre underhåll		2 152 860	2 008 860
Summa bundet eget kapital		207 682 860	207 538 860
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-26 984 354	-23 165 475
Årets resultat		-3 534 476	-3 674 879
Summa ansamlad förlust		-30 518 830	-26 840 354
SUMMA EGET KAPITAL		177 164 030	180 698 506
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 330 025	19 330 025
Summa långfristiga skulder		19 330 025	19 330 025
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	50 211 257	50 899 405
Leverantörsskulder		17 163	57 816
Skatteskulder		62 582	109 073
Övriga kortfristiga skulder		69 240	65 528
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	708 999	683 827
Summa kortfristiga skulder		51 069 240	51 815 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 563 296	251 844 180

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 769 708	-2 234 233
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 085 736	4 085 736
	2 316 028	1 851 503
Erhållen ränta	1 452	34 238
Erlagd ränta	-1 868 579	-1 775 460
Erhållen utdelning	107 288	279 222
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	556 189	389 503
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	170 957	-359 722
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 189	49 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	663 957	79 265
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-688 148	-688 148
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-688 148	-688 148
ÅRETS KASSAFLÖDE	-24 191	-608 883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 245 704	1 854 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 221 513	1 245 704

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dreja Porslinsfabriken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hissar	2,86 %
Byggnad	4,00 - 10,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Dörrar & portar	2,50 %
Ventilation	3,33 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Fasader	2,50 %
El	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 261 268	4 972 719
Hysesintäkter lokaler, moms	265 608	261 480
Deb. fastighetsskatt, moms	31 164	31 164
Bredband	104 400	104 400
Uppvärmning, moms	20 232	19 920
Påminnelseavgift	900	1 080
Dröjsmålsränta	291	0
Pantsättningsavgift	18 198	5 109
Överlåtelseavgift	23 446	18 629
Administrativ avgift, moms	245	0
Administrativ avgift	1 078	1 519
Andrahandsuthyrning	12 740	12 428
Öres- och kronutjämning	-6	-2
Summa	5 739 564	5 428 446

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	129 718	125 387
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 367	9 733
Fastighetsskötsel gård enl avtal	124 577	115 626
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 029	20 209
Larm och bevakning	6 126	3 063
Städning enligt avtal	103 607	100 646
Besiktningar	4 076	44 409
Hissbesiktning	9 271	10 015
Brandskydd	50 940	100 955
Bevakning	9 528	0
Myndighetstillsyn	4 988	2 740
Gårdkostnader	8 079	7 706
Gemensamma utrymmen	1 342	412
Snöröjning/sandning	98 288	119 224
Serviceavtal	62 289	26 622
Mattvätt/Hyrmattor	56 414	52 926
Förbrukningsmaterial	62	2 293
Summa	711 701	741 966

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	8 899
Dörrar och lås/porttele	44 185	47 872
VVS	3 638	30 922
Värmeanläggning/undercentral	116 356	17 333
Ventilation	0	47 054
Elinstallationer	456	16 137
Hissar	94 121	202 107
Balkonger/altaner	0	3 586
Vattenskada	4 076	130 418
Skador/klotter/skadegörelse	3 380	11 747
Summa	266 212	516 074

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	158 497	203 041
Uppvärmning	669 002	576 712
Vatten	713 640	601 066
Sophämtning/renhållning	219 147	216 952
Summa	1 760 285	1 597 771

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	106 990	100 069
Kabel-TV	124 196	92 008
Bredband	218	0
Fastighetsskatt	31 420	77 911
Korr. fastighetsskatt	-46 749	0
Summa	216 075	269 987

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 520	4 375
Inkassokostnader	2 173	10 067
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	26 000
Styrelseomkostnader	0	2 100
Fritids och trivselkostnader	490	476
Föreningskostnader	2 336	1 108
Förvaltningsarvode enl avtal	211 235	201 046
Överlåtelsekostnad	28 727	30 042
Pantsättningskostnad	28 157	8 588
Administration	15 837	6 958
Konsultkostnader	11 701	16 987
Summa	327 177	307 748

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 589	114 602
Kostnadsersättningar	0	203
Arbetsgivaravgifter	27 498	28 592
Summa	142 087	143 397

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 873 508	1 753 449
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	657
Summa	1 873 508	1 754 106

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	277 680 982	277 680 982
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	277 680 982	277 680 982
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 591 324	-28 505 588
Årets avskrivning	-4 085 736	-4 085 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 677 060	-32 591 324
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	241 003 922	245 089 658
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 442 000</i>	<i>57 442 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	149 453 000	137 618 304
Taxeringsvärde mark	27 471 596	35 093 000
Summa	176 924 596	172 711 304

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats	5 000 000	5 000 000
Summa	5 000 000	5 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	109 074	61 840
Transaktionskonto	347 297	366 237
Borgo räntekonto	967	6 219
Summa	457 338	434 296

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	86 029	19 214
Förutbet försäkr premier	87 092	84 087
Förutbet kabel-TV	31 478	31 049
Förutbet bredband	294	0
Upplupna intäkter	0	279 222
Summa	204 893	413 572

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,47 %	16 928 588	17 121 888
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,47 %	13 952 669	14 447 517
Stadshypotek AB	2026-06-01	2,62 %	19 330 000	19 330 000
Stadshypotek AB	2027-04-30	2,92 %	19 330 025	19 330 025
Summa			69 541 282	70 229 430
Varav kortfristig del			50 211 257	50 899 405

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 100 542 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	14 867	1 076
Uppl kostn el	8 614	17 432
Uppl kostnad Värme	105 926	88 435
Uppl kostnad Extern revisor	22 603	22 534
Uppl kostn räntor	84 253	79 324
Förutbet hyror/avgifter	472 736	475 026
Summa	708 999	683 827

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	77 320 051	77 320 051

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värmdö

Johan Peter Landén
Ordförande

Erik Jacob Tovedal
Styrelseledamot

Ewa Wiberg
Styrelseledamot

Ida Nylander
Styrelseledamot

Per Hagström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Per Anders Christer Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 21:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 14:46

DOCUMENT ID:

SJH6MxM1MI

ENVELOPE ID:

rkgHpMgGyMx-SJH6MxM1MI

DOCUMENT NAME:

Brf Dreja Porslinsfabriken, 769628-4327 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

76e7422677e23a5b54c9db69a0dc35f8cb2c083816b3063fe9ceee0cfa3081eb154577d1316b313c6c0daae394f9005b1c04f3333b2752ceb9f814466e2a3c7a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Hagström hagstromprojekt@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:05 13.05.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.204.192
2. IDA NYLANDER nylanderida@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:44 15.05.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.9.240
3. JACOB TOVEDAL jacob@tovedal.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 11:12 15.05.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.162
4. Johan Peter Landén jpldreja@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:17 18.05.2026 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.7.224
5. EWA WIBERG ewa.wiberg.event@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:13 18.05.2026 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.235.137
6. Per Anders Christer Andersson candersson006@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:36 18.05.2026 21:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken
Org.nr. 769628-4327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken för år 2025. Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 21:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 14:46

DOCUMENT ID:

r1-HaGxMJGe

ENVELOPE ID:

rySaMlfyfl-r1-HaGxMJGe

DOCUMENT NAME:

BRF Dreja Porslisnfabriken Revisionsberättelse 2025 76
9628-4327.pdf

2 pages

SHA-512:

0f644b6834bd44650ddfd9d84f78a7ec10e124147c40e3
9cefbcb6937f86e6e77237bb66c30531f90e1d41379cb34
7f76903a3fcd42844947fda398577ce27921

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Anders Christer Andersson	Signed	18.05.2026 21:35	eID	Swedish BankID
candersson006@gmail.com	Authenticated	18.05.2026 21:34	Low	IP: 90.129.211.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed