

# Årsredovisning 2022



## Brf Dekorera Porslinsfabriken

Org nr 769631-5329

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Dekorera Porslinsfabriken, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 2 december 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 19 januari 2016.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juli 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:478 och Värmdö Gustavsberg 1:479.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2018. Byggnaderna består av fyra flerbostadshus med 139 bostadsrätter och en lokal. Den totala boarean (BOA) är ca 7 723 kvm och lokalarean (LOA) är ca 48 kvm. Föreningen disponerar 68 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Vid årets slut var alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

26 st	1 rum och kök
66 st	2 rum och kök
34 st	3 rum och kök
<u>13 st</u>	4 rum och kök
139 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 17 september 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Värmdö Gustavsberg GA:96 bestående av garage inom fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:466, 1:474, 1:475, 1:476 och 1:477.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom Porslinsgaragets Samfällighetsförening.

Andelstal för föreningens båda fastigheter är 424/3 333.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Alova AB.

### Föreningens lokal

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m <sup>2</sup> /platser
Ikano Bostadsproduktion AB	ja	48

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokal.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christian Carneheim Ann-Cristin Wahlström (utflyttad i juni) Marie Wenning Mårten Nordlander Peter Källman
-----------	--

Suppleanter	Emma Bonnet Ester Bernier Esser Madeleine Jansson
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (11) protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

### Valberedning

Cecilia Johansson  
Anna Brooks

### Revisorer

Ordinarie:	
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant:	
Örjan Karlsson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton

### Arvoden

Stämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 2,5 prisbasbelopp för år 2022, dvs. 120 250 kr exklusive sociala avgifter samt 5 000 kronor till valberedningen. Ersättning till föreningens revisorer blir enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 27 april 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 4 maj 2018.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Skatter och avgifter

Taxeringsvärde är 223 064 000 kr varav 42 310 000 kr är mark och 180 754 000 kr är byggnader. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med för närvarande en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Förnyade avtal har skrivits avseende fastighetsteknik/fastighetsskötsel, med Alova. Detta inkluderar även utemiljö och städ genom en tredjepartsleverantör. Sickla Lås har anlåtats som ny servicepartner avseende dörrar och dörrautomatik. Serviceavtal har förlängts med Schindler hiss. Ett par ytterligare odlingsbäddar har införskaffats under året. En plan för att förbättra utomhusmiljön, rabatter och liknande, har gjorts och kommer att genomföras under våren 2023. På grund av en del inbrott i förråd förstärktes skalskyddet genom s.k. brytskydd på samtliga ytterdörrar. De ökande kostnaderna avseende värme, el och VA föranledde en avgiftshöjning på 6 % från den 1/1 2023. De små borstar som satts upp i hissarna under året har lett till färre stopp i hissarna vilket är kostnadsbesparande för föreningen.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 186 medlemmar. Under året har 36 (28) medlemmar tillträtt samt 42 (29) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 25 (26) bostadsrätter överlåtits.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2022 är 48 300 kr (år 2021, 47 600 kr).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	6 084	6 080	6 032	4 425
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 169	-3 798	-3 506	-2 524
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 048	1 416	1 708	1 387
Soliditet, %	78,1	78,0	77,8	77,4
Fatighetslån/kvm, kr	13 852	14 003	14 231	14 437
Årsavgifter/kvm, kr	732	731	733	731

År 2019 speglar resultatet perioden 2019-04-01 -- 2019-12-31.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

#### Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400 200 000	471 950	-6 377 090	-3 798 236	<b>390 496 624</b>
Disposition av föregående års resultat		231 590	-4 029 826	3 798 236	<b>0</b>
Årets resultat				-4 168 931	<b>-4 168 931</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>400 200 000</b>	<b>703 540</b>	<b>-10 406 916</b>	<b>-4 168 931</b>	<b>386 327 693</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 406 916
årets förlust	-4 168 931
	<b>-14 575 847</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	785 000 -15 360 847 <b>-14 575 847</b>
--	--

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 083 612	6 079 593
Övriga rörelseintäkter		9 130	15 482
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 092 742</b>	<b>6 095 075</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 388 753	-3 017 553
Övriga externa kostnader	4	-273 061	-250 845
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-154 655	-126 884
Avskrivningar	6, 7	-5 217 393	-5 214 457
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 033 862</b>	<b>-8 609 739</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 941 120</b>	<b>-2 514 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 159
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 227 825	-1 285 731
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 227 811</b>	<b>-1 283 572</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 168 931</b>	<b>-3 798 236</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 168 931</b>	<b>-3 798 236</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	479 127 950	484 342 407
Inventarier, verktyg och installationer	7	11 742	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>479 139 692</b>	<b>484 342 407</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i gemensamhetsanläggning	8	13 208 400	13 208 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 208 400</b>	<b>13 208 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>492 348 092</b>	<b>497 550 807</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		479	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	339 624	205 922
Avräkningskonto förvaltare		1 611 110	2 535 136
Övriga fordringar	10	87 705	19 105
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 038 918</b>	<b>2 760 164</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	11	0	1 207
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 207</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		120 614	120 614
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>120 614</b>	<b>120 614</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 159 532</b>	<b>2 881 985</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>494 507 624</b>	<b>500 432 792</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		400 200 000	400 200 000
Fond för yttre underhåll		703 540	471 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>400 903 540</b>	<b>400 671 950</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 406 916	-6 377 090
Årets resultat		-4 168 931	-3 798 236
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 575 847</b>	<b>-10 175 326</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>386 327 693</b>	<b>390 496 624</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	80 295 088	80 425 508
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 295 088</b>	<b>80 425 508</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	26 588 952	27 719 372
Leverantörsskulder		131 724	487 955
Skulder entreprenören		327 332	327 332
Skatteskulder		36 828	21 040
Övriga skulder		771	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	799 236	954 960
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 884 843</b>	<b>29 510 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>494 507 624</b>	<b>500 432 792</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 168 931	-3 798 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 217 393	5 214 457
Förändring skatteskuld/fordran		15 788	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 064 250</b>	<b>1 416 221</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-201 095	-98 736
Förändring av leverantörsskulder		-356 231	456 982
Förändring av kortfristiga skulder		-155 433	-1 299 316
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>351 491</b>	<b>475 151</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-14 678	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-14 678</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 260 840	-1 760 840
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 260 840</b>	<b>-1 760 840</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-924 027</b>	<b>-1 285 689</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 655 750	3 941 439
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 731 723</b>	<b>2 655 750</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 april 2019.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

#### Komponentindelning

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 650 837	5 647 260
Hyror lokaler	99 516	96 795
Fastighetsskatt	7 260	7 260
P-plats och garage	151 314	150 366
Kabel-tv och bredband	145 191	145 104
Avgift andrahandsupplåtelse	29 470	32 808
Öres- och kronutjämning	24	0
	<b>6 083 612</b>	<b>6 079 593</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	508 777	496 624
Trädgårdsskötsel	19 530	9 738
Hyra av entrémattor	54 373	50 378
Snöröjning/sandning	67 213	78 954
Trivselåtgärder	14 460	33 389
Hisservice/besiktning	69 884	70 907
Systematiskt brandskyddsarbete	29 264	4 131
Reparationer	88 459	163 142
Hissreparationer	80 619	73 750
Fastighetsel	422 119	358 646
Uppvärmning	715 665	606 769
Vatten och avlopp	763 241	593 626
Avfallshantering	259 116	220 047
Försäkringskostnader	123 199	98 342
Självrisker	0	1 500
Kabel-tv	42 094	41 968
Bredband	104 288	104 324
Förbrukningsinventarier	349	0
Förbrukningsmaterial	26 102	11 318
	<b>3 388 752</b>	<b>3 017 553</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	26 308	10 520
Hemsida	3 006	3 901
Föreningsgemensamma kostnader	20 666	23 046
Revisionsarvode	17 978	19 854
Ekonomisk förvaltning	141 937	130 433
Underhållsplan	60 620	0
Övriga externa tjänster	0	45 200
Övriga poster	2 546	11 179
Bygglovsavgifter	0	6 712
	<b>273 061</b>	<b>250 845</b>

### Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2022	2021
Styrelsearvode	120 750	95 800
Arvode valberedning	5 000	5 000
Sociala avgifter	28 905	26 084
	<b>154 655</b>	<b>126 884</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden byggnader	392 601 526	392 601 526
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>392 601 526</b>	<b>392 601 526</b>
Ingående avskrivningar	-14 339 618	-9 125 161
Årets avskrivningar	-5 214 457	-5 214 457
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 554 075</b>	<b>-14 339 618</b>
Ingående redovisat värde mark	106 080 499	106 080 499
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>106 080 499</b>	<b>106 080 499</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>479 127 950</b>	<b>484 342 407</b>
Taxeringsvärden byggnader	180 754 000	127 628 000
Taxeringsvärden mark	42 310 000	34 498 000
	<b>223 064 000</b>	<b>162 126 000</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2022	2021
Inköp	14 678	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 678</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-2 936	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 936</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 742</b>	<b>0</b>

### Not 8 Andelar i gemensamhetsanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsanläggningen Värmdö Gustavsberg GA:96		
Omklassificeringar	13 208 400	13 208 400
	<b>13 208 400</b>	<b>13 208 400</b>

Andelstal för föreningens båda fastigheter är 424/3333.

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	34 582	33 739
Kabel-tv/Bredband	36 609	36 591
Fastighetsförsäkring	117 119	123 199
SBA	0	12 393
Porslinsgaraget SFF garageintäkter	151 314	0
	<b>339 624</b>	<b>205 922</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	14 488	7 938
Momsfordran	0	597
Andra kortfristiga fordringar	73 217	10 570
	<b>87 705</b>	<b>19 105</b>

### Not 11 Aktier i dotterbolag

	Kapitalandel %	Bokfört värde
Porslinsfabriksstaden Kv1 lhög AB, org nr 556941-1324	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	1,13	2025-02-14	26 747 606	26 747 606
SBAB	2,95	2023-03-08	26 458 532	27 588 952
SBAB	1,52	2024-03-08	27 458 531	27 588 591
Stadshypotek	0,62	2025-03-01	26 219 371	26 219 371
			<b>106 884 040</b>	<b>108 144 520</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			26 588 952	27 719 372

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 130 420 kr

Lån som förfaller inom ett år: 26 458 532 kr.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	99 450	95 200
Upplupna lagst soc avg	31 247	29 912
Ber arvode för revision extern	17 500	17 000
Fastighetsel	55 617	42 636
Fjärrvärme	110 120	104 789
Avfallskostnader	3 784	3 129
Snöröjning	7 366	15 929
Förutbetalda avgifter och hyror	457 227	612 107
Räntekostnader	16 925	0
Övriga kostnader	0	34 258
	<b>799 236</b>	<b>954 960</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	111 800 000	111 800 000
	<b>111 800 000</b>	<b>111 800 000</b>

Värmdö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mårten Nordlander  
Ordförande

Christian Carneheim

Marie Wenning

Peter Källman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton








# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Dekorera\_Porslinsfabriken.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-22 14:09:09

Dokumentet är undertecknat av:

 PETER KÄLLMAN (19461107XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-22 12:12:10
 MÅRTEN NORDLANDER (19581202XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-22 07:49:58
 Marie Elisabet Wenning (19630621XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-22 07:56:20
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2023-03-22 14:09:09
 CHRISTIAN CARNEHEIM (19960217XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-22 13:12:58



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Dekorera\_Porslinsfabriken.pdf (265959 byte)

7278FA9833164556DA97F380D1BE2E03A19589C4D34AF992C32A99B84C19DD971902472240364D18BA6E  
404C2639892FD38FDC2880ABB49D374BB37C8A91A4C7

<https://esign.summera.support/verify>

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken  
Org.nr. 769631-5329

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dekorera porslinsfabriken för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Standards 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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 Dekorera Porslinsfabriken för år 2022 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 prövar 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.

Norrköping enligt digital signatur

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-22 14:10:28

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2023-03-22 14:10:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (91717 byte)

37C54B6ED0BFD8D83953A1F2AB26AAABE702BA94493D08BAB82C7D05523231DF5185B724084D00FCC678  
5ABD7E1D567D69A69AE693BA5DC5246CEBC6327B1CA0

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

