

Brf Porslinsbruket 21



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Porslinsbruket 21

769605-5909

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Redovisningsprinciper	8
Noter till resultaträkningen	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Brf Porslinsbruket 21 1(12) 769605-5909 Styrelsen för Brf Porslinsbruket 21 (769605-5909) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-16.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Porslinsbruket 21 i Stockholms kommun, omfattande adressen Bråvallagatan 14 samt Rörstrandsgatan 3.

Porslinsbruket 21 byggdes år 1926. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	3 122
4	Lokaler, hyresrätt	868
2	Antal p-platser	
6	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 202-06-15. På stämman deltog 18 medlemmar plus3 via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Olov Badman	Ordförande
Lars Valldeby	Kassör
Erika Falk	Sekreterare
Saeid Mirzae	Fastighetsansvarig
Miriam Anderson-Blecher	Ordinarie
Max Boustedt	Suppleant
Suzanna Boman	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Bengt Larson och Daniel Bohlin.

Valberedningen har utgjorts av Ulla Örtmark och Hans Krylander.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Fönsterrenovering
2021–2022	Renovering av Svalgången mellan trapphusen
2021–2022	Förbättring av säkerheten på taken

Väsentliga händelser under året

Uppfräschning samt målning av tvättstugegången

Besiktning av gårdsbjälklaget

Filmning av avloppsrören

Planerat underhåll närmaste året/åren

Omläggning av taken höst vinter 2023/24

Renovering av gårdsbjälklaget vinter 2024/25

Byte av undercentral sommar 2023

Tätning av ventilationskanaler 2024

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 30 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 30 st.

Avtal Föreningens avtal under året:

Ekonomisk och teknisk förvaltning Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifter är beslutade

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 493	2 442	2352	2380
Resultat efter fin. poster (tkr)	-196	85	-28	251
Soliditet (%)	90,9	91,1	91,1	86,3

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	54 947 671	10 651 281	1 414 192	-2 274 385	85 211	64 823 969
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			347 265	-347 265		
Balanseras i ny räkning				85 211	-85 211	
Årets resultat					-195 653	-195 652
Belopp vid årets utgång	54 947 671	10 651 281	1 761 457	-2 536 439	-195 653	64 628 317

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 536 439
Årets resultat	-195 653
Totalt	-2 732 092
Avsättning till yttre fond	391 200
Uttag ur yttre fond	-370 287
Balanseras i ny räkning	-2 753 005
Summa	-2 732 092

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 493 457	2 442 092
Övriga rörelseintäkter	3	660	600
Summa rörelseintäkter		2 494 117	2 442 692
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 351 066	-2 047 972
Övriga externa kostnader	5	-41 250	-48 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 216	-198 216
Övriga rörelsekostnader	5	-1	-
Summa rörelsekostnader		-2 590 533	-2 294 228
Rörelseresultat		-96 416	148 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 202	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 439	-63 253
Summa finansiella poster		-99 237	-63 253
Resultat efter finansiella poster		-195 653	85 211
Resultat före skatt		-195 653	85 211
Årets resultat		-195 653	85 211

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	67 096 073	67 294 289
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		67 096 073	67 294 289
Summa anläggningstillgångar		67 096 073	67 294 289
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 976	8 462
Övriga fordringar		27 841	26 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 905	92 960
Summa kortfristiga fordringar		152 722	127 753
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 826 523	3 765 779
Summa kassa och bank		3 826 523	3 765 779
Summa omsättningstillgångar		3 979 245	3 893 532
SUMMA TILLGÅNGAR		71 075 318	71 187 821

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 598 952	65 598 952
Fond för yttre underhåll		1 761 457	1 414 192
Summa bundet eget kapital		67 360 409	67 013 144
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 536 439	-2 274 385
Årets resultat		-195 653	85 211
Summa fritt eget kapital		-2 732 092	-2 189 174
Summa eget kapital		64 628 317	64 823 970
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		101 790	101 790
Summa avsättningar		101 790	101 790
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	5 601 750	5 601 750
Leverantörsskulder		111 757	114 628
Skatteskulder		13 314	13 673
Övriga skulder		191 812	191 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		426 578	340 106
Summa kortfristiga skulder		6 345 211	6 262 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 075 318	71 187 821

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Inventarier (slutavskriven)	20%	(20%)
Byggnadsinventarier (slutavskriven)	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	908 194	867 302
Hyror	1 580 403	1 570 941
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 817	3 808
Övriga hyresintäkter	43	41
	2 493 457	2 442 092

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	660	600
Summa	660	600

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	70 459	62 781
Städning	82 907	83 750
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 382	145 083
Trädgårdsskötsel	6 351	6 388
Snöröjning	35 083	71 687
Reparationer	221 673	145 620
El	79 947	57 895
Uppvärmning	569 876	655 147
Vatten	254 118	243 664
Sophämtning	53 717	35 448
Försäkringspremie	114 779	102 780
Fastighetsavgift bostäder	45 570	43 770
Fastighetsskatt lokaler	136 000	124 000
Övriga fastighetskostnader	18 098	15 058
Kabel-tv/Bredband/IT	62 522	58 054
Förvaltningsarvode ekonomi	80 948	82 542
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 524	600
Panter och överlåtelser	7 229	1 785
Förvaltningsarvode teknik	42 620	46 542
Teknisk förvaltning utöver avtal	26 625	8 900
Juridiska åtgärder		3 250
Övriga externa tjänster	18 351	9 293
	1 980 779	2 004 037
Underhåll		
Lokaler		16 250
Gemensamma utrymmen	83 088	-
Tvättstuga	46 945	
Ventilation	37 040	
Tak	102 500	25 000
Balkonger	5 000	
Övrigt	95 714	2 685

Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 351 066	2 047 972
--	------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Besiktnings- och utredningskostnader	18 750	25 540
Revisionsarvoden	22 500	22 500
Summa	41 250	48 040

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	39 642 310	39 642 310
-Mark	29 674 545	29 674 545
	69 316 855	69 316 855
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 022 566	-1 824 350
-Årets avskrivning enligt plan	-198 216	-198 216
	-2 220 782	-2 022 566
Redovisat värde vid årets slut	67 096 073	67 294 289
Taxeringsvärde		
Byggnader	47 800 000	39 800 000
Mark	107 800 000	90 600 000
	155 600 000	130 400 000
Bostäder	142 000 000	118 000 000
Lokaler	13 600 000	12 400 000
	155 600 000	130 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	108 582	108 582
	108 582	108 582
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-108 582	-108 582
	-108 582	-108 582
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2022	2021
Sparkonto	957 746	959 496
Sparkonto	396 491	396 491
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 472 286	2 409 792
Summa	3 826 523	3 765 779

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3 månader	2,55%	3 607 000		3 607 000
Stadshypotek	3 månader	3,25%	294 750		294 750
Stadshypotek	3 månader	2,56%	1 700 000		1 700 000
			5 601 750		5 601 750
Kortfristig del av låneskuld			-3 607 000		-3 607 000
			-294 750		-294 750
			-1 700 000		-1 700 000
			-		-

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2023 redovisas som kortfristiga.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten säkerhet för lån	23 154 000	23 154 000
Summa ställda säkerheter	23 154 000	23 154 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

2023

Lars Valdeby

Olov Badman

Saeid Mirzaie

Anton Möllefors

Sofie Österström

Min revisionsberättelse har lämnats

2023

Bengt Larsson, Advertus Revisionsbyrå
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.