



Årsredovisning 2023



Brf Dekorera Porslinsfabriken

Org nr 769631-5329

fastum

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 2023. 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 ² /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 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christian Carneheim Marie Wenning Peter Källman Madeleine Jansson Ester Bernier Esser
-----------	---

Suppleanter	Marie Enqvist Helena Bernier Esser
-------------	---------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (12) protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

Valberedning

Anna Tornborg Anne Haarstad Öberg Jonathan Johansson	Sammanställande
--	-----------------

Revisorer

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

Arvoden

Stämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 2,5 prisbasbelopp för år 2022, dvs. 131 250 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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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

Under september månad var det 5 års garantibesiktning. Vi höjde avgiften fr om 240101 med 25 % och 5 % fr om 240701.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 178 medlemmar. Under året har 20 (36) medlemmar tillträtt samt 28 (42) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 18 (25) 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 2023 är 52 500 kr (år 2022, 48 300 kr).

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 195	6 084	6 080	6 032
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 128	-4 169	-3 798	-3 506
Soliditet, %	77,8	78,1	78,0	77,8
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	776	732	731	733
Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt	795	0	0	0
Skuldsättning/kvm (kr)	10 895	0	0	0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	13 818	13 852	14 003	14 231
Sparande/kvm (kr)	13	0	0	0
Räntekänslighet (%)	18	0	0	0
Energikostnad/kvm (kr)	183	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	0	0	0
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	89	1 048	1 416	1 708

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter inklusive debitering för individuell mätdata samt obligatoriska tillägg dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade kostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400 200 000	703 540	-10 406 916	-4 168 931	386 327 693
Disposition av föregående års resultat		785 000	-4 953 931	4 168 931	0
Årets resultat				-5 127 965	-5 127 965
Belopp vid årets utgång	400 200 000	1 488 540	-15 360 847	-5 127 965	381 199 728

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 360 847
årets förlust	-5 127 965
	-20 488 812

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	785 000
ianspråk fond för yttre underhåll	-107 972
i ny räkning överföres	-21 165 840
	-20 488 812

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 194 821	6 083 612
Övriga rörelseintäkter		121 841	9 130
Summa rörelseintäkter		6 316 662	6 092 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 835 533	-3 388 753
Övriga externa kostnader	4	-273 081	-273 061
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-162 511	-154 655
Avskrivningar	6, 7	-5 217 393	-5 217 393
Summa rörelsekostnader		-9 488 518	-9 033 862
Rörelseresultat		-3 171 856	-2 941 120
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 337	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 959 446	-1 227 825
Summa finansiella poster		-1 956 109	-1 227 811
Resultat efter finansiella poster		-5 127 965	-4 168 931
Årets resultat		-5 127 965	-4 168 931

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	473 913 493	479 127 950
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 806	11 742
Summa materiella anläggningstillgångar		473 922 299	479 139 692
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i gemensamhetsanläggning	8	13 081 950	13 208 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 081 950	13 208 400
Summa anläggningstillgångar		487 004 249	492 348 092
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		391	479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	211 562	339 624
Avräkningskonto förvaltare		2 665 543	1 611 110
Övriga fordringar	10	107 180	87 705
Summa kortfristiga fordringar		2 984 676	2 038 918
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		120 614	120 614
Summa kassa och bank		120 614	120 614
Summa omsättningstillgångar		3 105 290	2 159 532
SUMMA TILLGÅNGAR		490 109 539	494 507 624

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		400 200 000	400 200 000
Fond för yttre underhåll		1 488 540	703 540
Summa bundet eget kapital		401 688 540	400 903 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 360 847	-10 406 916
Årets resultat		-5 127 965	-4 168 931
Summa fritt eget kapital		-20 488 812	-14 575 847
Summa eget kapital		381 199 728	386 327 693
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	52 966 977	80 295 088
Summa långfristiga skulder		52 966 977	80 295 088
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	53 656 223	26 588 952
Leverantörsskulder		104 352	131 724
Skulder entreprenören		0	327 332
Skatteskulder		52 556	36 828
Övriga skulder		1 211 987	771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	917 716	799 236
Summa kortfristiga skulder		55 942 834	27 884 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		490 109 539	494 507 624

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 127 965	-4 168 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 217 393	5 217 393
Förändring skatteskuld/fordran		15 728	15 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		105 156	1 064 250
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		108 587	-201 095
Förändring av leverantörsskulder		-27 372	-356 231
Förändring av kortfristiga skulder		1 002 452	-155 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 188 823	351 491
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-14 678
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		126 450	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		126 450	-14 678
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-260 840	-1 260 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-260 840	-1 260 840
Årets kassaflöde		1 054 433	-924 027
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 731 724	2 655 750
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 786 157	1 731 723

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

	2023	2022
Årsavgifter	5 986 051	5 650 837
Hyror lokaler	110 316	99 516
Fastighetsskatt	10 020	7 260
P-plats och garage	-84 784	151 314
Kabel-tv och bredband	145 106	145 191
Avgift andrahandsupplåtelse	28 070	29 470
Öres- och kronutjämning	43	24
	6 194 822	6 083 612

I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	518 285	508 777
Trädgårdsskötsel	39 759	19 530
Hyra av entrémattor	59 965	54 373
Snöröjning/sandning	98 805	67 213
Trivselåtgärder	14 981	14 460
Hisservice/besiktning	160 893	69 884
Besiktningkostnader	245 933	0
Systematiskt brandskyddsarbete	16 871	29 264
Reparationer	140 014	88 459
Hissreparationer	64 178	80 619
Planerat underhåll	44 089	0
Fastighetsel	384 734	422 119
Uppvärmning	719 438	715 665
Vatten och avlopp	688 550	763 241
Avfallshantering	293 109	259 116
Försäkringskostnader	117 119	123 199
Självrisiker	44 816	0
Kabel-tv	40 232	42 094
Bredband	106 336	104 288
Förbrukningsinventarier	7 235	349
Förbrukningsmaterial	30 189	26 102
	3 835 531	3 388 752

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	26 278	26 308
Fastighetsavgift	-30	0
Hemsida	3 057	3 006
Föreningsgemensamma kostnader	36 739	20 666
Revisionsarvode	18 727	17 978
Ekonomisk förvaltning	143 679	141 937
Juridisk konsultation	16 549	0
Underhållsplan	15 391	60 620
Övriga externa tjänster	6 000	0
Övriga poster	6 692	2 546
	273 082	273 061

Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	131 000	120 750
Arvode valberedning	-2 500	5 000
Sociala avgifter	34 011	28 905
	162 511	154 655

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden byggnader	392 601 526	392 601 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	392 601 526	392 601 526
Ingående avskrivningar	-19 554 075	-14 339 618
Årets avskrivningar	-5 214 457	-5 214 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 768 532	-19 554 075
Ingående redovisat värde mark	106 080 499	106 080 499
Utgående redovisat värde mark	106 080 499	106 080 499
Utgående redovisat värde	473 913 493	479 127 950
Taxeringsvärden byggnader	180 754 000	180 754 000
Taxeringsvärden mark	42 310 000	42 310 000
	223 064 000	223 064 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	14 678	0
Inköp	0	14 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 678	14 678
Ingående avskrivningar	-2 936	0
Årets avskrivningar	-2 936	-2 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 872	-2 936
Utgående redovisat värde	8 806	11 742

Not 8 Andelar i gemensamhetsanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsanläggningen Värmdö Gustavsberg GA:96		
Omklassificeringar	13 081 950	13 208 400
	13 081 950	13 208 400

Andelstal för föreningens båda fastigheter är 424/3333.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	35 706	34 582
Kabel-tv/Bredband	36 675	36 609
Fastighetsförsäkring	139 181	117 119
Porslinsgaraget SFF garageintäkter	0	151 314
	211 562	339 624

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	106 493	14 488
Momsfordran	687	0
Andra kortfristiga fordringar	0	73 217
	107 180	87 705

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	1,13	2025-02-14	26 747 606	26 747 606
SBAB	4,61	2024-03-08	26 328 112	26 458 532
SBAB	1,52	2024-03-08	27 328 111	27 458 531
Stadshypotek	0,62	2025-03-01	26 219 371	26 219 371
			106 623 200	106 884 040
Kortfristig del av långfristig skuld			53 656 223	26 588 952

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: 260 840 kr

Lån som förfaller inom ett år: 53 656 223 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	96 950	99 450
Upplupna lagst soc avg	30 461	31 247
Ber arvode för revision extern	17 500	17 500
Fastighetsel	33 350	55 617
Fjärrvärme	113 597	110 120
Avfallskostnader	4 033	3 784
Snöröjning	26 705	7 366
Förutbetalda avgifter och hyror	593 165	457 227
Räntekostnader	674	16 925
Övriga kostnader	1 281	0
	917 716	799 236

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	111 800 000	111 800 000
	111 800 000	111 800 000

Värmdö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Christian Carneheim

Marie Wenning

Peter Källman

Madeleine Jansson

Ester Bernier Esser

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

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Dekorera_Porslinsfabriken.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-18 09:36:45

Dokumentet är undertecknat av:

 PETER KÄLLMAN (19461107XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-14 19:21:13
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2024-03-18 09:36:45
 CHRISTIAN CARNEHEIM (19960217XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-16 10:09:40
 MADELEINE JANSSON (19931021XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-15 14:09:04
 Marie Elisabet Wenning (19630621XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-14 09:16:03
 ESTER BERNIER ESSER (19580617XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-14 09:14:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Dekorera_Porslinsfabriken.pdf (427372 byte)

7474E3E49A066E4EAA4AB1D38EA7B31F7605E3DE70C3E7B2DE56028833C5BAA4C48A4BCF524B5E061DD0
0814A3B86FD5FBC3436ED70BEF410924AD7CD3C85A1B

<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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabrikens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 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.

Styrelsen 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 Dekorera Porslinsfabriken för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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 datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-18 09:37:40

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2024-03-18 09:37:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (160355 byte)

74C3A297647AD3CC3941A02FD2C68455FCD273FB2FE9344412E9A8E5928A59894EA33BE03F38A328EAE3
7F59B3004530B9E045894F7380358E209FE5392AFF35

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