



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Dreja Porslinsfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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.

### 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:481	2015	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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 5947 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anna Asp Jelksäter	Ordförande
Birgitta Cecilia Lundmark	Styrelseledamot
Ewa Wiberg	Styrelseledamot
Ida Nylander	Styrelseledamot
Per Hagström	Styrelseledamot
Jonas Bergstrand	Suppleant

### Valberedning

Ann-Kristin Larsdotter

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

### Revisorer

Per Anders Christer Andersson    Revisor  
Lars Mikael Karlsson                Revisorsuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

### Utförda historiska underhåll

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

### Avtal med leverantörer

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

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Porslinskvarteren, med en andel på 9,42%.

Samfälligheten förvaltar garageplatser.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I september 2023 löpte bindningstiden på ett av föreningens lån ut. Styrelsen beslutade att inte binda lånet utan teckna avtal med rörlig ränta. Avgiftshöjning om 10% beslutades innan årsskiftet som träder i kraft under kvartal 1, 2024.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 015 027	4 635 543	4 509 285	4 503 457
Resultat efter fin. poster	-3 639 182	-3 450 952	-3 409 566	-2 973 049
Soliditet (%)	72	72	72	73
Yttre fond	1 615 050	1 410 592	1 367 498	1 049 118
Taxeringsvärde	170 116 214	170 116 214	121 260 000	121 260 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 133	12 251	12 368	12 486
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 925	12 041	12 156	12 272
Sparande per kvm totalyta, kr	88	138	170	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	27	26	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	84	77	76	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	92	100	80	57
Energikostnad per kvm totalyta, kr	201	204	182	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,83	1,38	-	-
Räntekänslighet (%)	15,57	-	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Förlusten beror till stor del på att årsavgifterna inte täcker föreningens avskrivningar på byggnader samt att räntorna på föreningens lån och driftskostnader har ökat under 2023. För att i framtiden komma till rätta med föreningens årliga underskott har styrelsen under 2023 höjt avgifterna, dock trädde höjningen i kraft tre månader efter villkorsändringen på föreningens lån. Styrelsen planerar att göra ytterligare avgiftshöjningar under verksamhetsåret 2024 som motsvarar de ökade kostnader som styrelsen i Brf Dreja kan förutse.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	205 530 000	-	-	205 530 000
Fond, yttre underhåll	1 410 592	-189 352	393 810	1 615 050
Balanserat resultat	-15 477 073	-3 261 600	-393 810	-19 132 483
Årets resultat	-3 450 952	3 450 952	-3 639 182	-3 639 182
<b>Eget kapital</b>	<b>188 012 567</b>	<b>0</b>	<b>-3 639 182</b>	<b>184 373 385</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 738 673
Årets resultat	-3 639 182
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-393 810
<b>Totalt</b>	<b>-22 771 665</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-22 771 665</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 015 027	4 635 543
Övriga rörelseintäkter	3	31 014	3 588
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 046 042</b>	<b>4 639 131</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 670 827	-2 354 422
Övriga externa kostnader	9	-518 535	-561 049
Personalkostnader	10	-137 560	-110 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 085 736	-4 081 358
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 412 657</b>	<b>-7 107 443</b>
		<b>-2 366 615</b>	<b>-2 468 312</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 475	8 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 307 041	-990 828
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 272 566</b>	<b>-982 639</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 639 182</b>	<b>-3 450 952</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 639 182</b>	<b>-3 450 952</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	249 175 394	253 261 130
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>249 175 394</b>	<b>253 261 130</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 000 000	5 000 000
Andelar i intresseföretag		0	122 903
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 122 903</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>254 175 394</b>	<b>258 384 033</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 762	24 473
Övriga fordringar	14	1 068 818	914 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	77 956	204 755
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 156 536</b>	<b>1 143 292</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		847 148	824 703
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>847 148</b>	<b>824 703</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 003 684</b>	<b>1 967 995</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>256 179 078</b>	<b>260 352 028</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		205 530 000	205 530 000
Fond för yttre underhåll		1 615 050	1 410 592
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>207 145 050</b>	<b>206 940 592</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-19 132 483	-15 477 073
Årets resultat		-3 639 182	-3 450 952
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-22 771 665</b>	<b>-18 928 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>184 373 385</b>	<b>188 012 567</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 660 025	53 602 390
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 660 025</b>	<b>53 602 390</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	32 257 553	18 003 336
Leverantörsskulder		131 654	43 757
Skatteskulder		62 324	63 606
Övriga kortfristiga skulder		65 637	63 133
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	628 500	563 238
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 145 667</b>	<b>18 737 071</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>256 179 078</b>	<b>260 352 028</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 366 615</b>	<b>-2 468 312</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 085 736	4 081 358
	<b>1 719 121</b>	<b>1 613 046</b>
Erhållen ränta	34 475	8 189
Erlagd ränta	-1 240 228	-975 219
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>513 367</b>	<b>646 015</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	124 478	-27 334
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 567	-89 637
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>725 411</b>	<b>529 044</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-182 122
Avyttring av finansiella tillgångar	122 903	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>122 903</b>	<b>-182 122</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-688 148	-688 148
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-688 148</b>	<b>-688 148</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>160 166</b>	<b>-341 225</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 694 421</b>	<b>2 035 646</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 854 587</b>	<b>1 694 421</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Dreja Porslinsfabriken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	1-4 %
Fastighetsel	2 %
Inpasseringssystem	10 %

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 555 236	4 205 381
Hysesintäkter lokaler, moms	245 484	252 613
Deb. fastighetsskatt, moms	31 164	0
Bredband	104 400	104 400
Uppvärmning	0	16 865
Uppvärmning, moms	18 696	0
Påminnelseavgift	780	0
Dröjsmålsränta	165	0
Pantsättningsavgift	11 466	31 878
Överlåtelseavgift	17 069	0
Andrahandsuthyrning	12 079	24 343
Vidarefakturerade kostnader, moms	18 491	0
Öres- och kronutjämning	-3	64
<b>Summa</b>	<b>5 015 027</b>	<b>4 635 543</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	2 898
Övriga intäkter	31 014	690
<b>Summa</b>	<b>31 014</b>	<b>3 588</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	561	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 684	4 639
Fastighetsskötsel gård enl avtal	110 764	102 182
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	19 345
Larm och bevakning	3 416	5 773
Städning utöver avtal	9 488	0
Hissbesiktning	11 303	8 522
Brandskydd	27 956	34 823
Myndighetstillsyn	2 476	6 000
Gårdkostnader	5 435	5 712
Gemensamma utrymmen	8 243	23 412
Snöröjning/sandning	193 072	119 316
Serviceavtal	79 318	95 387
Mattvätt/Hyrmattor	48 121	39 889
Fordon	0	100
Förbrukningsmaterial	34 978	28 834
<b>Summa</b>	<b>552 815</b>	<b>493 933</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	6 303
Bostadsrättslägenheter	2 241	0
Trapphus/port/entr	29 909	2 308
Vind	6 130	0
Sophantering/återvinning	0	3 683
Dörrar och lås/porttele	23 763	4 655
VVS	114 914	6 183
Värmeanläggning/undercentral	6 499	0
Ventilation	17 653	0
Elinstallationer	3 125	40 795
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 242	623
Hissar	123 804	54 433
Tak	2 975	0
Mark/gård/utemiljö	0	7 022
Vattenskada	42 401	2 968
Skador/klotter/skadegörelse	89 755	20 529
<b>Summa</b>	<b>465 413</b>	<b>149 502</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	79 230	0
Ventilation	0	189 353
<b>Summa</b>	<b>79 230</b>	<b>189 353</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	148 912	159 443
Uppvärmning	497 959	456 598
Vatten	547 720	595 795
Sophämtning/renhållning	133 142	82 928
Grovsopor	0	2 540
<b>Summa</b>	<b>1 327 734</b>	<b>1 297 303</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 312	86 815
Självrisk	16 400	0
Kabel-TV	119 380	108 769
Bredband	21 812	0
Fastighetsskatt	31 161	28 748
Korr. fastighetsskatt	-17 429	0
<b>Summa</b>	<b>245 636</b>	<b>224 331</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 875
Tele- och datakommunikation	4 806	1 848
Juridiska åtgärder	5 058	49 082
Inkassokostnader	4 524	1 165
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	19 541
Fritids och trivselkostnader	3 906	1 068
Föreningskostnader	1 225	9 624
Förvaltningsarvode enl avtal	411 286	400 508
Överlåtelsekostnad	18 413	0
Pantsättningskostnad	15 718	0
Administration	10 471	55 765
Konsultkostnader	20 527	20 453
Övriga externa kostnader avdragsgillt	600	0
<b>Summa</b>	<b>518 535</b>	<b>561 049</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	104 675	92 000
Arbetsgivaravgifter	32 885	18 615
<b>Summa</b>	<b>137 560</b>	<b>110 615</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 307 041	990 648
Övriga räntekostnader	0	180
<b>Summa</b>	<b>1 307 041</b>	<b>990 828</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	277 680 982	277 498 860
Årets inköp	0	182 122
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>277 680 982</b>	<b>277 680 982</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-24 419 852	-20 338 494
Årets avskrivning	-4 085 736	-4 081 358
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-28 505 588</b>	<b>-24 419 852</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>249 175 394</b>	<b>253 261 130</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 442 000</i>	<i>57 442 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	136 582 000	137 618 304
Taxeringsvärde mark	32 228 000	32 497 910
<b>Summa</b>	<b>168 810 000</b>	<b>170 116 214</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

\* Andel i Porslinsgaragets Samfällighetsförening

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	61 379	44 346
Klientmedel	0	867 817
Transaktionskonto	320 594	0
Borgo räntekonto	686 845	1 902
<b>Summa</b>	<b>1 068 818</b>	<b>914 064</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	77 956	63 176
Förutbet kabel-TV	0	29 522
Upplupna intäkter	0	112 058
<b>Summa</b>	<b>77 956</b>	<b>204 755</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	4,79 %	17 315 188	17 508 488
Handelsbanken	2024-09-01	1,05 %	14 942 365	15 437 213
Handelsbanken	2025-06-01	0,79 %	19 330 000	19 330 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,92 %	19 330 025	19 330 025
Summa			70 917 578	71 605 726
Varav kortfristig del			<b>32 257 553</b>	<b>18 003 336</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 476 838 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	17 927	20 098
Uppl kostnad Värme	73 066	70 241
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	20 000
Uppl kostn räntor	100 678	33 865
Förutbet hyror/avgifter	414 828	419 034
<b>Summa</b>	<b>628 500</b>	<b>563 238</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	77 320 051	77 320 051

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har uppmärksammat läckage från fördelarskåp i flera medlemmars lägenheter. Styrelsen beslutade genomföra en inspektion av alla lägenheters fördelarskåp för att undvika kostnader samt besvär för boende som en vattenskada innebär. Inspektionen genomfördes maj-augusti.

## Underskrifter

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

Värmdö

---

Anna Asp Jelksäter  
Ordförande

---

Birgitta Cecilia Lundmark  
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

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 09:38

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 06.05.2024 12:09

DOCUMENT ID:

HJ-v\_27UzA

ENVELOPE ID:

rkx8\_2QIG0-HJ-v\_27UzA

DOCUMENT NAME:

Brf Dreja Porslinsfabriken, 769628-4327 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA ASP JELKSÄTER annaasp78@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 13:09 06.05.2024 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/26) IP: 37.122.146.37
2. Per Hagström hagstromprojekt@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 13:27 06.05.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/19) IP: 83.185.84.176
3. Birgitta Cecilia Lundmark birgitta.c.lundmark@nacka.se	Signed Authenticated	06.05.2024 15:12 06.05.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/15) IP: 158.255.217.15
4. IDA NYLANDER nylanderida@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 09:39 07.05.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/03) IP: 194.103.63.165
5. EWA WIBERG ewa.wiberg.event@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:15 07.05.2024 22:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/09) IP: 188.148.251.117
6. Per Anders Christer Andersson candersson006@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:38 08.05.2024 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/14) IP: 158.174.209.250

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2023. 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 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.

#### 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

**Revisorers 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.

Nacka den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 09:38

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 06.05.2024 12:09

DOCUMENT ID:

rJPO3mLfA

ENVELOPE ID:

rk-L\_3mLMR-rJPO3mLfA

DOCUMENT NAME:

BRF Dreja Porslinsfabriken Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Anders Christer Andersson candersson006@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:38 08.05.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/14) IP: 158.174.209.250

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