

Årsredovisning
för
Brf Porslinsbruket 25
769601-1050

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 1995-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-07.

Fastigheten har värdeår 1930.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Porslinsbruket 25 i Stockholms kommun, omfattande adressen Bråvallagatan 6. Porslinsbruket 25 byggdes år 1926. Marken innehas med äganderätt.

Byggnadsen yta består av 1 273 kvm bostadsyta fördelat på 18 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 lokal 40 kvm samt 3 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningen har en underhållsplan från 2021.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Snöröjning tak
Hissbesiktningar

Princip Redovisning AB
Cortea AB - Cortea AB försattes i konkurs 6 september 2023
ROSEB/WM Tak & fasad AB
Hissbesiktningar i Sverige AB

Fastighetens tekniska status

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

År	Åtgärd
2023	Asbestsanering och byte avloppsrör
2023	Byte cirkulationspump för värmesystemet
2022	Stamspolning
2021	Byte av hissmaskineri inklusive styrsystem
2020	Kompletterat med ytterligare spaltventiler i samtliga lägenheter
2018	Ny namntavla i entrén
2018	Tvättmaskinerna byttes ut
2018	Ny namntavla i entrén
2018	Bytt tvättmaskiner
2017	Ny matta i entréhall
2017	Ny matta i entréhallen
2017	Stamspolning samtliga stammar
2017	Bytt strömbrytare i trapphus
2017	Stamspolning samtliga stammar
2017	Strömbrytare i trapphuset och källaren byttes
2017	Renovering av hisskorg
2016	Lampor med rörelsedetektor monterades på innergården
2016	Lås i gemensamma utrymmen utbyta
2016	Montering av cykelställ på innergården
2016	Bredband 100Mbit till samtliga lägenheter
2013	Totalrenovering av fönster, byte till energiglas i innerbågar
2013	Fullständig takrenovering med ny plåt
2013	Totalrenovering av gatufasad
2013	Helrenovering av kungsbalkonger plan 5
2013	Lagning av gårdsfasad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens lån, ca 18,5% av föreningens lån, löpte ut under sommaren. Det nya lånet som togs bands med en bindningstid på tre år innebar en ökning av räntekostnader på 27 000/år.

Under året har en cirkulationspump för värmesystemet bytts ut. Det har genomförts en sanering av asbest runt avloppsrör i källaren samt utbyte av ett rostangripet avloppsrör.

Föreningen har infört matavfallssortering.

Årsavgifter

Föreningen höjde avgifterna med 5 % 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antal medlemmar:

Föreningen hade vid årets början 20 st medlemmar och vid årets slut 20.

Under året har 2 överlåtelser skett.

Föreningen har under året haft en godkänd andrahandsuthyrning, avslutades februari 2023.

Styrelsen:

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-16.

Styrelsen har sedan föreningsstämman utgjorts av:

Karin Jung	Omval / Ledamot / Ordförande
Alexandra Carmback	Omval / Ledamot
Henrik Jörnvall	Omval / Ledamot
David Hellberg	Omval / Ledamot
Jesper Ahlgren	Nyval / Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Peter Said.

Revisor:

Peter Ryberg

Conseil Revision AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	960	930	930	876	849
Resultat efter finansiella poster	-297	41	-491	-1 595	-714
Soliditet (%)	51,6	52,4	52,3	53,1	65,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	685	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 847	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 008	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-15	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,5	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Utfört underhåll och reparation i form av rörbyte med asbestsanering samt byte av värmvattenpump bidrar till uppkommen förlust, men kraftigt höjda energipriser samt räntor är den största orsaken till uppkommen förlust. Styrelsen har agerat med avgiftshöjning och tillgänglig likvid har aldrig varit hotat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 899 515	1 961 529	137 667	-3 243 660	41 035	8 796 086
Disposition av föregående års resultat:			163 833	-122 798	-41 035	0
Årets resultat					-296 658	-296 658
Belopp vid årets utgång	9 899 515	1 961 529	301 500	-3 366 458	-296 658	8 499 428

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 366 459
årets förlust	-296 658
	-3 663 117

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	163 833
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 826 950
	-3 663 117

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	960 372	929 637
Övriga rörelseintäkter		3 063	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		963 435	929 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-801 938	-512 560
Övriga externa kostnader	4	-106 376	-113 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-117 772	-130 372
Summa rörelsekostnader		-1 026 086	-756 107
Rörelseresultat		-62 651	173 530
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		499	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 506	-132 532
Summa finansiella poster		-234 007	-132 495
Resultat efter finansiella poster		-296 658	41 035
Resultat före skatt		-296 658	41 035
Årets resultat		-296 658	41 035

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	15 523 976	15 641 748
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 523 976	15 641 748

Summa anläggningstillgångar

15 523 976

15 641 748

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		162 765	159 281
Övriga fordringar		2 445	2 382
Summa kortfristiga fordringar		165 210	161 663

Kassa och bank

Kassa och bank		784 833	978 186
Summa kassa och bank		784 833	978 186
Summa omsättningstillgångar		950 043	1 139 849

SUMMA TILLGÅNGAR

16 474 019

16 781 597

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 861 044

11 861 044

Fond för yttre underhåll

301 500

137 667

Summa bundet eget kapital

12 162 544

11 998 711

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 366 459

-3 243 661

Årets resultat

-296 658

41 035

Summa fritt eget kapital

-3 663 117

-3 202 626

Summa eget kapital

8 499 427

8 796 085

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

6 170 814

6 254 302

Summa långfristiga skulder

6 170 814

6 254 302

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

1 477 151

1 410 865

Leverantörsskulder

48 444

47 036

Skatteskulder

2 827

1 567

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

275 356

271 742

Summa kortfristiga skulder

1 803 778

1 731 210

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 474 019

16 781 597

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-296 658	41 035
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	117 772	130 372
Betald skatt	1 197	1 564

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-177 689 172 971

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 484	8 602
Förändring av leverantörsskulder	1 408	-4 107
Förändring av kortfristiga skulder	3 614	28 937

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-176 151 206 403

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-17 202	-22 936
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-17 202 -22 936

Årets kassaflöde

-193 353 183 467

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	978 186	794 719
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

784 833 978 186

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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.

Klassificering av kreditskulder

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandeperioden.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Byggnad inkl. stambyte och tvättstuga	0,8%
Takombyggnad	0,8%
Gård / parkering	0,8 %
Maskiner	20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget 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 kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	836 304	796 479
Hyrer	123 240	123 240
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	5 055
Övriga hyresintäkter	828	4 863
	960 372	929 637

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	74 009	38 821
Städning	48 598	46 727
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 861	5 635
Snöröjning	29 994	17 608
Reparationer	214 712	8 740
El	19 273	24 438
Uppvärmning	189 028	176 315
Vatten	53 572	24 338
Sophämtning	38 202	38 060
Försäkringspremier	34 349	29 869
Fastighetsavgift bostäder	28 602	27 342
Fastighetsskatt lokaler	2 110	2 110
Kabel-tv / Bredband / IT	56 621	51 620
Övriga externa kostnader	7 007	1 588
Stamspolning	0	6 720
Trädgårdsskötsel	0	12 629
	801 938	512 560

I beloppet Reparationer ingår kostnad för asbetsanering källaren, 161 950 kr,

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Datakommunikation	10 197	11 007
Revisionsarvode	23 750	21 250
Porto	1 425	1 188
Bankkostnader	3 916	3 944
Arvode ekonomisk förvaltning	47 646	48 720
Medlems-/styrelsemöten	10 629	10 037
Föreningsavgifter	4 530	9 692
Överlåtelse-/pantnoterings-/andrahandsuthyrningsavgifter	3 282	6 341
Övriga driftskostnader	1 001	996
	106 376	113 175

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 379 418	18 379 418
Ombyggnad		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 379 418	18 379 418
Ingående avskrivningar	-2 737 670	-2 619 898
Årets avskrivningar	-117 772	-117 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 855 442	-2 737 670
Utgående redovisat värde	15 523 976	15 641 748
Taxeringsvärden byggnader	16 611 000	16 611 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	54 611 000	54 611 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 3 666 000 kr.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 903	275 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 903	275 903
Ingående avskrivningar	-275 903	-263 303
Årets avskrivningar	0	-12 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 903	-275 903
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga.
Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.
Alla föreningens lån är amorteringsfria på balansdagen och löptiderna ut.

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek, 2026-08-19, ränta 4,85 %	1 393 663	1 410 865
Nordea Hypotek, 2025-08-26, ränta 3,41%	2 277 151	2 277 151
Nordea Hypotek, 2024-07-17, ränta 1,05 %	1 477 151	1 477 151
Nordea Hypotek, 2026-07-15, ränta 3,29 %	2 500 000	2 500 000
	7 647 965	7 665 167

Varav kortfristig del 1 477 151 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 756 100	7 756 100
	7 756 100	7 756 100

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut..

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Jung
Ledamot/ordförande

Henrik Jörnvall
Ledamot

Alexandra Carmback
Ledamot

David Hellberg
Ledamot

Jesper Ahlgren
Ledamot

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

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor