

Brf Porslinsbruket 22

Org nr 769603-7758

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall 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.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Porslinsbruket 22, bebyggdes 1930, förvärvades 1999. Föreningen registrerades 1998-12-30 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Sankt Eriksgatan 71, Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 29 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kokskåp
- 3 st 1 rum och kök,
- 17 st 2 rum och kök,
- 6 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 596 m²

Total lokalyta: 408 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Utförda underhållsåtgärder

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Fiber	2016
Ny ventilation i lokalen	2012
Värmeväxlar/undercentral	2012

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet för 1 40 412 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för 995 876 kr, vilket avser till stora delar trapphusrening.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Neha Prakash Sebastian Bremberg Patrik Malmunger Ulrika Wedin	Ledamot, ordförande, Ledamot, Ledamot, ekonomi Ledamot.
-----------	--	--

Suppleant Charlotta Berggren

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Björn Öström
 Gustav Hammarlund

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-02-23.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 462	1 461	1 500	1 579	1 638
Resultat efter finansiella poster	tkr	-808	182	288	306	275
Kassalikviditet	%	228	298	261	240	163
Soliditet	%	65	66	65	65	63
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	547	547	592	641	675
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	116	117	120	109	106
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	23	22	21	20	17
Elkostnad per kvm totalyta	kr	29	30	34	29	28
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	4 229	4 299	4 394	4 489	4 581
Genomsnittlig skuldränta	%	1,07	1,65	1,30	2,03	3,83

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Beloppet vid årets ingång	15 417 500	1 008 600	880 193	182 353	17 488 646
Avsättning till fond för yttre underhåll		163 100	-163 100		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			182 353	-182 353	
Årets resultat				-808 289	-808 289
Belopp vid årets utgång	15 417 500	1 171 700	899 446	-808 289	16 680 357

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	899 446
Årets resultat	-808 289
	<hr/>
kronor	91 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	163 100
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-971 400
Balanseras i ny räkning	899 457
	<hr/>
kronor	91 157

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 461 529	1 460 527
Summa rörelseintäkter		1 461 529	1 460 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 819 133	-779 417
Övriga externa kostnader		-94 985	-86 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 448	-266 448
Summa rörelsekostnader		-2 177 566	-1 132 291
Rörelseresultat		-716 037	328 236
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 252	-145 890
Summa finansiella poster		-92 252	-145 883
Resultat efter finansiella poster		-808 289	182 353
Årets resultat		-808 289	182 353

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	24 344 747	24 608 195
Summa materiella anläggningstillgångar		24 344 747	24 608 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		317	5 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 944	51 371
Summa kortfristiga fordringar		56 261	56 406
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	1 134 156	1 910 847
Summa kassa och bank		1 134 156	1 910 847
Summa omsättningstillgångar		1 190 417	1 967 253
Summa tillgångar		25 535 164	26 575 448
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 417 500	15 417 500
Fond för yttre underhåll		1 171 700	1 008 600
Summa bundet eget kapital		16 589 200	16 426 100
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		899 446	880 193
Årets resultat		-808 289	182 353
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		91 157	1 062 546
Summa eget kapital		16 680 357	17 488 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 332 315	8 425 630
Summa långfristiga skulder		8 332 315	8 425 630
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	142 884	190 004
Leverantörsskulder		136 755	128 960
Skatteskulder		12 618	30 191
Övriga skulder	8	83 182	149 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 053	162 287
Summa kortfristiga skulder		522 492	661 172
Summa eget kapital och skulder		25 535 164	26 575 448

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-808 289	182 353
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	263 448	266 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-544 841	448 801
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	145	5 841
Förändring av leverantörsskulder	7 795	18 747
Förändring av kortfristiga skulder	-146 475	-6 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-683 376	467 274
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-93 315	-190 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-93 315	-190 004
Årets kassaflöde	-776 691	277 270
Likvida medel vid årets början	1 910 847	1 633 576
Likvida medel vid årets slut	1 134 156	1 910 846

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har inget taxerat underskott.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	872 760	872 760
Hyror lokaler moms	515 784	506 304
Fastighetsskatt lokaler	56 640	67 186
Övriga intäkter	5 684	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 661	14 277
Summa	1 461 529	1 460 527

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	140 412	79 392
Periodiskt underhåll	995 876	18 038
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	95 882	107 749
Uppvärmningskostnad	233 383	234 106
Rengöring ventilation, brandskydd	5 940	2 453
Vatten- och avloppsavgifter	46 643	44 532
Elavgifter	59 106	59 643
Renhållning	47 583	45 290
Snöröjning	15 936	15 250
Förbrukningsinventarier/materiel	1 508	305
Fastighetsförsäkringar	22 349	20 318
Kabel-tv	47 933	46 397
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	106 583	105 945
Summa	1 819 134	779 418

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	23 281 104	23 281 104
Utgående anskaffningsvärde	23 281 104	23 281 104
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 371 909	-3 105 461
Årets avskrivning	-263 448	-266 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 635 357	-3 371 909
Mark	4 699 000	4 699 000
Summa bokfört värde	24 344 747	24 608 195
Taxeringsvärde byggnader	21 900 000	21 900 000
Taxeringsvärde mark	32 481 000	32 481 000
	54 381 000	54 381 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 600 000	47 600 000
Lokaler	6 781 000	6 781 000

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	16 490 000	16 490 000
	16 490 000	16 490 000

Not 6 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea företagskonto	1 134 156	1 910 847
Summa	1 134 156	1 910 847

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,640%	9 800	2 044 133	3-mån
Nordea	1,100%	21 700	1 013 300	2020-10-14
Nordea	1,100%	74 200	3 615 800	2021-10-20
Nordea	1,550%	37 184	1 801 966	2022-10-12
Summa fastighetslån		142 884	8 475 199	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-142 884
8 332 315

Not 8 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Momsskuld	28 682	27 605
Deponerade hyror	54 500	122 125
Summa	83 182	149 730

Stockholm 2019- 3/5



Neha Prakash
Ordförande



Sebastian Bremberg




Patrik Malmunger



Ulrika Wedin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö
Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 22, org.nr 769603-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 22 för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 22 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 14 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö
Auktoriserad revisor