



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Brf Porslins bruket 21

Årsredovisning 2023



ByyXV0p70-H1ImEcPQ0

Årsredovisning för
Brf Porslinsbruket 21
769605-5909

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 21 (769605-5909) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Porslinsbruket 21 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bråvallagatan 14 / Rörstrandsgatan 3.
Porslinsbruket 21 byggdes år 1924.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2040-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-31. På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Clara Borelius-Larson	Ordförande
Lars Valldeby	Kassör
Erika Falk	Sekreterare
Miriam Andersson Blecher	Ledamot
Olov Badman	Ledamot
Max Boustedt	Suppleant
Suzanna Boman	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Bengt Larsson.

Valberedningen har utgjorts av Ulla Örtberg och Hans Krylander.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Tätning av ventilationskanaler
2023-2024	Takreovering
2023	Byte av undercentral
2023	Relining av avloppsstammar under ICA
2021-2022	Renovering av Svalgången mellan trapphusen
2021-2022	Förbättring av säkerheten på taken.
2019	Utvändig målning av alla fönster

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Renovering av gårdsbjälklag

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 50 st. Under året har 8 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 51 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2024 tas ett nytt lån om 5 000 000 SEK upp för att finansiera pågående och planerade underhållsarbeten.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 681	2 493	2 442	2 352
Resultat efter fin. poster (tkr)	-994	-196	85	-28
Soliditet (%)	90,4	90,9	91,1	91,1

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	304	291	282	281
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 405	1 405	1 405	1 405
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 795	1 795	1 795	1 795
Räntekänslighet %	6%	6%	6%	6%
Energikostnad kr/kvm	262	227	240	196
Sparande per kvm	32	93	82	47
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	35%	36%	36%	36%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 947 671	10 651 281	1 761 457	-2 536 439	-195 653	64 628 317
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			20 913	-20 913		
Balanseras i ny räkning				-195 653	195 653	
Årets resultat					-994 245	-994 245
Belopp vid årets utgång	54 947 671	10 651 281	1 782 370	-2 753 005	-994 245	63 634 072

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 753 005
Årets resultat	-994 245
Totalt	-3 747 250
Avsättning till yttre fond	1 383 474
Uttag ur yttre fond	-924 600
Balanseras i ny räkning	-4 206 124
Summa	-3 747 250

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 681 431	2 493 457
Övriga rörelseintäkter	3	49 093	660
Summa rörelseintäkter		2 730 524	2 494 117
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 051 441	-2 351 066
Övriga externa kostnader	5	-191 163	-41 250
Personalkostnader och arvoden		-94 141	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 216	-198 216
Övriga rörelsekostnader	5	-1	-1
Summa rörelsekostnader		-3 534 962	-2 590 533
Rörelseresultat		-804 438	-96 416
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 289	2 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 096	-101 439
Summa finansiella poster		-189 807	-99 237
Resultat efter finansiella poster		-994 245	-195 653
Resultat före skatt		-994 245	-195 653
Årets resultat		-994 245	-195 653

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 897 857	67 096 073
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		66 897 857	67 096 073
Summa anläggningstillgångar		66 897 857	67 096 073
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		56 336	28 976
Övriga fordringar		138 863	27 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 409	95 905
Summa kortfristiga fordringar		293 608	152 722
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		3 173 672	3 826 523
Summa kassa och bank		3 173 672	3 826 523
Summa omsättningstillgångar		3 467 280	3 979 245
SUMMA TILLGÅNGAR		70 365 137	71 075 318

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 598 952	65 598 952
Fond för yttre underhåll		1 782 370	1 761 457
Summa bundet eget kapital		67 381 322	67 360 409
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 753 005	-2 536 439
Årets resultat		-994 245	-195 653
Summa fritt eget kapital		-3 747 250	-2 732 092
Summa eget kapital		63 634 072	64 628 317
Avsättningar			
Övriga avsättningar		101 790	101 790
Summa avsättningar		101 790	101 790
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 700 000	-
Summa långfristiga skulder		1 700 000	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	3 901 750	5 601 750
Leverantörsskulder		225 192	111 757
Skatteskulder		183 670	13 314
Övriga skulder		201 204	191 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		417 459	426 578
Summa kortfristiga skulder		4 929 275	6 345 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 365 137	71 075 318

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-804 438	-96 416
Avskrivningar	198 216	198 216
Erlagd ränta och ränteintäkter	-189 807	-99 237
	<u>-796 029</u>	<u>2 563</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-796 029	2 563
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-27 360	-20 514
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-113 526	-4 454
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	113 435	-2 871
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	170 629	86 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-652 851	60 744
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-652 851	60 744
Likvida medel vid årets början	3 826 523	3 765 779
Likvida medel vid årets slut	3 173 672	3 826 523

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	948 545	908 194
Hyror	1 725 295	1 580 403
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 568	4 817
Övriga hyresintäkter	23	43
	2 681 431	2 493 457

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övrigt	49 093	660
Summa	49 093	660

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	75 659	70 459
Städning	64 667	82 907
Tillsyn, besiktning, kontroller	30 093	45 382
Trädgårdsskötsel	1 076	6 351
Snöröjning	57 300	35 083
Reparationer	145 949	221 673
EI	56 860	79 947
Uppvärmning	656 901	569 876
Vatten	332 967	254 118
Sophämtning	58 780	53 717
Försäkringspremie	120 565	114 779
Fastighetsavgift bostäder	47 670	45 570
Fastighetsskatt lokaler	136 000	136 000
Övriga fastighetskostnader	17 280	18 098
Kabel-tv/Bredband/IT	65 345	62 522
Förvaltningsarvode ekonomi	96 338	80 948
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 153	8 524
Panter och överlåtelser	13 125	7 229
Förvaltningsarvode teknik	25 207	42 620
Teknisk förvaltning utöver avtal	63 336	26 625
Juridiska åtgärder	44 831	
Övriga externa tjänster	15 739	18 351
	2 126 841	1 980 779
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	83 088
Tvättstuga		46 945
Värme	289 500	
Ventilation		37 040
Stambyte	492 080	
Tak		102 500
Balkonger	31 770	5 000
Övrigt	111 250	95 714
	3 051 441	2 351 066
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 051 441	2 351 066

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	458	
Besiktnings- och utredningskostnader	164 000	18 750
Revisionsarvoden	25 000	22 500
Övriga externa tjänster	1 705	
Summa	191 163	41 250

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	39 642 310	39 642 310
-Mark	29 674 545	29 674 545
	69 316 855	69 316 855
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 220 782	-2 022 566
-Årets avskrivning enligt plan	-198 216	-198 216
	-2 418 998	-2 220 782
Redovisat värde vid årets slut	66 897 857	67 096 073
Taxeringsvärde		
Byggnader	47 800 000	47 800 000
Mark	107 800 000	107 800 000
	155 600 000	155 600 000
Bostäder	142 000 000	142 000 000
Lokaler	13 600 000	13 600 000
	155 600 000	155 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	108 582	108 582
	108 582	108 582
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-108 582	-108 582
	-108 582	-108 582
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2023	2022
Sparkonto	2 510 241	957 746
Sparkonto	21 104	396 491
Avräkningskonto Fastighetsägarna	642 327	2 472 286
Summa	3 173 672	3 826 523

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-19	5,35%	3 607 000		3 607 000
Stadshypotek	2024-04-30	5,35%	294 750		294 750
Stadshypotek	2025-04-30	2,56%	1 700 000		1 700 000
			5 601 750		5 601 750
Kortfristig del av låneskuld			-3 607 000		-3 607 000
			-294 750		-294 750
			-3 901 750		-

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2024 redovisas som kortfristiga.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Pantbrev i fastigheten säkerhet för lån</i>	23 154 000	23 154 000
Summa ställda säkerheter	23 154 000	23 154 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 tas ett nytt lån om 5 000 000 SEK upp för att finansiera pågående och planerade underhållsarbeten.

Underskrifter

2024

Clara Borelius-Larson
Ordförande

Olov Badman
Ledamot

Lars Valldeby
Kassör

Miriam Andersson Blecher
Ledamot

Erika Falk
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats

2024

Bengt Larsson, Advertus Revisionsbyrå
Auktoriserad revisor