

Brf Porslinsbruket 21



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



rkSJdQZle-SkUk1_mZeg

Årsredovisning för

Brf Porslinsbruket 21

769605-5909

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13



Styrelsen för Brf Porslinsbruket 21 (769605-5909) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 1926.

Marken innehas med äganderätt.

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 2024-05-29. På stämman deltog 24 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Badman Olov	Ordförande
Valldeby Lars	Kassör
Falk Erika	Sekreterare
Mirzaie Saeid	Ledamot
Österman Gustav	Ledamot
Valldeby Roswitha	Suppleant
Boman Suzanna	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Larsson Bengt.

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	Takrenovering
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

Avgiftshöjning diskuteras i samband med finansiering av renovering av gård och bjälklag

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 51 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 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.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 906	2 681	2 493	2 442
Resultat efter fin. poster (tkr)	-7 776	-994	-196	85
Soliditet (%)	81,4	90,4	90,9	91,1

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	337	304	291	282
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 909	1 405	1 405	1 405
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 719	1 795	1 795	1 795
Räntekänslighet %	11%	6%	6%	6%
Energikostnad kr/kvm	192	262	227	240
Sparande per kvm	-37	32	93	82
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	33%	35%	36%	36%

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 567 kr/kvm

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	1 782 370	-2 753 005	-994 245	63 634 072
Förändring av fond för yttre underhåll			458 874	-458 874		
Balanseras i ny räkning				-994 245	994 245	
Årets resultat					-7 776 339	-7 776 340
Belopp vid årets utgång	54 947 671	10 651 281	2 241 244	-4 206 124	-7 776 339	55 857 732

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 206 124
Årets resultat	-7 776 339
Totalt	-11 982 463

Avsättning till yttre fond	1 383 474
Uttag ur yttre fond	-2 241 244
Balanseras i ny räkning	-11 124 693
Summa	-11 982 463

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 905 607	2 681 431
Övriga rörelseintäkter	3	238 792	49 093
Summa rörelseintäkter		3 144 399	2 730 524
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-9 885 230	-3 051 441
Övriga externa kostnader	5	-344 712	-191 164
Personalkostnader och arvoden		-100 768	-94 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 212	-198 216
Summa rörelsekostnader		-10 528 922	-3 534 962
Rörelseresultat		-7 384 523	-804 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 973	39 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 789	-229 096
Summa finansiella poster		-391 816	-189 807
Resultat efter finansiella poster		-7 776 339	-994 245
Resultat före skatt		-7 776 339	-994 245
Årets resultat		-7 776 339	-994 245

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 699 645	66 897 857
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		66 699 645	66 897 857
Summa anläggningstillgångar		66 699 645	66 897 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		291 573	56 336
Övriga fordringar		125 752	138 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 866	98 409
Summa kortfristiga fordringar		498 191	293 608
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 451 727	3 173 672
Summa kassa och bank		1 451 727	3 173 672
Summa omsättningstillgångar		1 949 918	3 467 280
SUMMA TILLGÅNGAR		68 649 563	70 365 137

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 598 952	65 598 952
Fond för yttre underhåll		2 241 244	1 782 370
Summa bundet eget kapital		67 840 196	67 381 322
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 206 124	-2 753 005
Årets resultat		-7 776 339	-994 245
Summa fritt eget kapital		-11 982 463	-3 747 250
Summa eget kapital		55 857 733	63 634 072
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	11 601 750	3 901 750
Leverantörsskulder		121 338	225 192
Skatteskulder		368 570	183 670
Övriga skulder		137 904	201 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		460 478	417 459
Summa kortfristiga skulder		12 690 040	4 929 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 649 563	70 365 137

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 384 523	-804 439
Avskrivningar	198 212	198 216
Erlagd ränta och ränteintäkter	-391 817	-189 806
	<u>-7 578 128</u>	<u>-796 029</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 578 128	-796 029
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-235 237	-27 360
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	30 654	-113 526
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-103 855	113 435
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	164 620	170 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 721 946	-652 850
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	6 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 000 000	-
Årets kassaflöde	-1 721 946	-652 850
Likvida medel vid årets början	3 173 672	3 826 523
Likvida medel vid årets slut	1 451 726	3 173 673

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 050 923	948 545
Hyror	1 848 690	1 725 295
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 992	7 568
Övriga hyresintäkter	2	23
	2 905 607	2 681 431

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övrigt	238 792	49 093
Summa	238 792	49 093

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	97 024	75 659
Städning	70 000	64 667
Tillsyn, besiktning, kontroller	126 757	30 093
Trädgårdsskötsel	800	1 076
Snöröjning	41 021	57 300
Reparationer	645 546	145 949
El	41 845	56 860
Uppvärmning	728 372	656 901
Vatten	-4 322	332 967
Sophämtning	54 077	58 780
Försäkringspremie	130 008	120 565
Fastighetsavgift bostäder	48 900	47 670
Fastighetsskatt lokaler	136 000	136 000
Övriga fastighetskostnader	11 075	17 280
Kabel-tv/Bredband/IT	61 639	65 345
Förvaltningsarvode ekonomi	78 848	96 338
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	1 153
Panter och överlåtelser	5 014	13 125
Förvaltningsarvode teknik	38 108	25 207
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	63 336
Juridiska åtgärder	82 913	44 831
Övriga externa tjänster	53 835	15 739
	2 454 948	2 126 841
Underhåll		
Värme	-	289 500
Ventilation	2 536 389	-
Stambyte	-	492 080
Tak	4 700 892	-
Balkonger	-	31 770
Övrigt	193 001	111 250
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	9 885 230	3 051 441

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	-	458
Besiktnings- och utredningskostnader	317 212	164 000
Revisionsarvoden	27 500	25 000
Övriga externa tjänster	-	1 706
Summa	344 712	191 164

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-2 418 998	-2 220 782
-Årets avskrivning enligt plan	-198 212	-198 216
	-2 617 210	-2 418 998
Redovisat värde vid årets slut	66 699 645	66 897 857
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

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024	2023
Sparkonto	40 261	2 510 241
Sparkonto	21 104	21 104
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 390 362	642 327
Summa	1 451 727	3 173 672

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-20	3,88%	3 607 000	-	3 607 000
Stadshypotek	2025-04-30	2,56%	1 700 000	-	1 700 000
Stadshypotek	2025-02-13	3,88%	294 750	-	294 750
Stadshypotek	2025-03-10	3,68%	1 500 000	1 500 000	-
Stadshypotek	2025-02-06	4,13%	1 000 000	1 000 000	-
Stadshypotek	2025-02-27	3,88%	3 500 000	3 500 000	-
			11 601 750	6 000 000	5 601 750
Kortfristig del av låneskuld			-11 601 750		-3 901 750
Långfristig del av låneskuld			-		-1 700 000
			-11 601 750		-5 601 750

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2025 redovisas som kortfristiga.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten säkerhet för lån	23 154 000	23 154 000
Summa ställda säkerheter	23 154 000	23 154 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olov Badman
Ordförande

Erika Falk
Ledamot

Lars Valldeby
Kassör

Saeid Mirzaie
Ledamot

Gustav Österman
Sekreterare

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

Bengt Larsson, Advertus Revisionsbyrå
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 06:19

SENT BY OWNER:

Suzi Wartyo · 15.05.2025 15:40

DOCUMENT ID:

SkUk1_mZeg

ENVELOPE ID:

rkSJJDQZle-SkUk1_mZeg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Porslinsbruket 21.pdf

17 pages

SHA-512:

66cfadcc9e2d832d6360d9f51b4cee2d2295f40c713455
21f1353c0e7f5254fc965227281ffd646a0f621afa507403
df48269b08cb6cdf1c3384288d898bbe96

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STIG OLOV BADMAN olle.badman@gmail.com	✍ Signed Authenticated	16.05.2025 13:11 16.05.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/27) IP: 84.217.104.195
2. ERIKA FALK erikaf@live.se	✍ Signed Authenticated	19.05.2025 13:22 16.05.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/29) IP: 158.105.167.9
3. Lars Valldeby lars@valldeby.com	✍ Signed Authenticated	19.05.2025 13:34 19.05.2025 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/10/28) IP: 13.60.254.227
4. SAEID MIRZAIIE mirzaie.saeid@gmail.com	✍ Signed Authenticated	19.05.2025 14:24 19.05.2025 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/11) IP: 46.59.1.57
5. GUSTAV ÖSTERMAN gustav.osterman@gmail.com	✍ Signed Authenticated	19.05.2025 16:45 19.05.2025 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/17) IP: 98.128.221.26
6. BENGT ANDERS LARSSON bengt@advertus.se	✍ Signed Authenticated	20.05.2025 06:19 20.05.2025 06:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/11) IP: 185.27.168.108

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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