

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Porslinsbruket 22**  
769603-7758

Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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*

##### **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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

##### **Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark**

Föreningens fastighet, Porslinsbruket 22, bebyggdes 1930 och 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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 408 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

##### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköttes fram till 2025-06-30 av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Från och med 25-07-01 sköts förvaltningen av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

| Utförda underhållsåtgärder       | År   |
|----------------------------------|------|
| Moderniserat låssystem           | 2025 |
| Renoverat hissen                 | 2025 |
| Renoverat sop- och cykelrum      | 2025 |
| Renoverat fönster och tvättstuga | 2022 |
| Byte avlopp källare              | 2020 |
| Renovering trapphus              | 2018 |
| Fiber                            | 2016 |
| Ny ventilation i lokalen         | 2012 |
| Värmeväxlare/undercentral        | 2012 |

### Underhållsplan

Föreningen saknar för närvarande en långsiktig underhållsplan för fastigheten. Styrelsen är medveten om behovet av långsiktig planering av fastighetens underhåll och avser att ta fram en underhållsplan som stöd för framtida underhållsåtgärder och ekonomisk planering.

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadhus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört planerat underhåll och förbättringar i linje med en långsiktig förvaltningsstrategi. Fokus har legat på teknisk standard, säkerhet och kvalitet i fastighetens gemensamma miljöer.

### Hissmodernisering

Modernisering av fastighetens hissar har slutförts. Underhållen stärker driftsäkerheten, minskar framtida underhållsbehov och höjer fastighetens tekniska standard.

### Ny ekonomisk förvaltning

Föreningen har genomfört ett planerat byte av ekonomisk förvaltare för att stärka ekonomisk uppföljning och kontroll. Övergången har genomförts utan påverkan på den löpande driften.

### Moderniserat låssystem

Fastighetens låssystem har standardiserats och uppgraderats för att förbättra säkerheten och effektivisera nyckelhanteringen.

### Upprustning av gemensamma utrymmen

Soprum samt cykel- och barnvagnsrum har renoverats och förbättrats. Åtgärderna bidrar till ökad funktion, ordning och trivsel i fastigheten.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadrätter i föreningen upplåtna.  
Under året har 6 överlåtelse skett.

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsåret början: | 46 st |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:  | 47 st |

|                  |                |                     |
|------------------|----------------|---------------------|
| <b>Ordinarie</b> | Mats Rosenlund | Ledamot, ordförande |
|                  | Anton Norlin   | Ledamot             |
|                  | Anton Svensson | Ledamot             |
|                  | André Winström | Ledamot             |

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| <b>Suppleanter</b> | Lotta-Karin Nyström |
|--------------------|---------------------|

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

|                |                 |         |                   |
|----------------|-----------------|---------|-------------------|
| <b>Revisor</b> | Josefine Olsson | Revisor | Borev Revision AB |
|----------------|-----------------|---------|-------------------|

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Revisorssuppleant</b> | Utses av Borev Revision AB |
|--------------------------|----------------------------|

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Valberedning</b> | Gustaf Norberg |
|---------------------|----------------|

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-21.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 760       | 1 743       | 1 634       | 1 528       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 879      | -126        | -334        | -875        |
| Soliditet (%)                                           | 59,5        | 66,0        | 65,7        | 64,9        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 617         | 612         | 578         | 548         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 4 478       | 3 799       | 3 876       | 3 946       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 5 622       | 4 770       | 4 867       | 4 955       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -67         | 117         | 28          | 215         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 9,1         | 7,8         | 8,4         | 9,0         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)*                         | 288         | 260         | 232         | 195         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 56,0        | 56,0        | 56,4        | 57,2        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*Hushållsel ingår inte.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat har i huvudsak påverkats av större underhållsåtgärder som genomförts under året, i detta fall en hissrenovering.

Föreningen höjde årsavgifterna med 5% och arbetar aktivt med att hålla ned kostnader. Vid behov kan ytterligare åtgärder bli aktuella, som fler avgiftshöjningar, höjd hyra eller förändring av lånen.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 15 417 500           | 474 880                     | -49 972                | -126 395          | <b>15 716 013</b> |
| Avsättning underhållsfond                  |                      | 257 000                     | -257 000               |                   | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | -126 395               | 126 395           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -1 878 819        | <b>-1 878 819</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>15 417 500</b>    | <b>731 880</b>              | <b>-433 367</b>        | <b>-1 878 819</b> | <b>13 837 194</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -433 367          |
| årets förlust    | -1 878 819        |
|                  | <b>-2 312 186</b> |

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                           |                   |
| reservering fond för yttre underhåll       | 257 000           |
| anspråktagande av fond för yttre underhåll | -700 000          |
| i ny räkning överföres                     | -1 869 186        |
|                                            | <b>-2 312 186</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 1 759 751                         | 1 742 634                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>1 759 751</b>                  | <b>1 742 634</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Reparation och underhåll                                                    | 3          | -1 759 546                        | -121 918                          |
| Driftskostnader                                                             | 4          | -1 150 775                        | -1 033 387                        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 5          | -108 307                          | -56 683                           |
| Personalkostnader                                                           |            | -32 803                           | -12 375                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -339 842                          | -351 672                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-3 391 273</b>                 | <b>-1 576 035</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>-1 631 522</b>                 | <b>166 599</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 843                               | 1 168                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -248 140                          | -294 162                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-247 297</b>                   | <b>-292 994</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-1 878 819</b>                 | <b>-126 395</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>-1 878 819</b>                 | <b>-126 395</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-1 878 819</b>                 | <b>-126 395</b>                   |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 6 | 22 512 441        | 22 764 059        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 7 | 176 442           | 264 666           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>22 688 883</b> | <b>23 028 725</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**22 688 883**

**23 028 725**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |               |               |
|----------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Kundfordringar                               |  | 7 886         | 0             |
| Övriga fordringar                            |  | 16 190        | 15 347        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 34 074        | 60 969        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>58 150</b> | <b>76 316</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                |                |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank                     |  | 505 911        | 699 651        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>505 911</b> | <b>699 651</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>564 061</b> | <b>775 967</b> |

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**23 252 944**

**23 804 692**



## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

15 417 500

15 417 500

Fond för yttre underhåll

731 880

474 880

**Summa bundet eget kapital**

**16 149 380**

**15 892 380**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-433 367

-49 972

Årets resultat

-1 878 819

-126 395

**Summa fritt eget kapital**

**-2 312 186**

**-176 367**

**Summa eget kapital**

**13 837 194**

**15 716 013**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

8 973 343

7 613 343

Leverantörsskulder

18 560

114 115

Skatteskulder

14 423

5 747

Övriga skulder

144 149

36 633

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

265 275

318 841

**Summa kortfristiga skulder**

**9 415 750**

**8 088 679**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 252 944**

**23 804 692**

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |            |          |
|-----------------------------------------------------|------------|----------|
| Rörelseresultat                                     | -1 631 522 | 166 599  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 339 842    | 351 672  |
| Erhållen ränta                                      | 843        | 1 168    |
| Erlagd ränta                                        | -224 880   | -294 162 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

**-1 515 717**      **225 277**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Förändring av kundfordringar          | -7 886  | 38 174  |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 26 052  | -2 654  |
| Förändring av leverantörsskulder      | -95 555 | -32 430 |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 39 366  | 17 588  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-1 553 740**      **245 955**

### Finansieringsverksamheten

|                   |           |          |
|-------------------|-----------|----------|
| Upptagna lån      | 1 500 000 | 0        |
| Amortering av lån | -140 000  | -155 000 |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**1 360 000**      **-155 000**

### Årets kassaflöde

**-193 740**      **90 955**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början      699 651      608 696

### Likvida medel vid årets slut

**505 911**      **699 651**

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

#### 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

|                                      | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                 | 985 204          | 976 255          |
| Hyror lokaler                        | 662 586          | 652 584          |
| Fastighetsskatt lokaler              | 79 197           | 74 220           |
| Övriga intäkter                      | 24 915           | 20 584           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 7 849            | 18 991           |
|                                      | <b>1 759 751</b> | <b>1 742 634</b> |

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

## Not 3 Reparation och underhåll

|                                         | 2025             | 2024           |
|-----------------------------------------|------------------|----------------|
| Rep & Underhåll hissar                  | 3 553            | 45 767         |
| Rep & Underhåll gemensamma utrymmen     | 233 797          | 28 947         |
| Rep & Underhåll installationer          | 4 227            | 5 236          |
| Rep & Underhåll tvättutr                | 36 877           | 41 968         |
| Rep & Underhåll bostäder                | 71 527           | 0              |
| Vattenskador                            | 5 045            | 0              |
| Planerat underhåll installationer, hiss | 1 404 520        | 0              |
|                                         | <b>1 759 546</b> | <b>121 918</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                                   | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| El                                | 92 629           | 106 616          |
| Värme                             | 376 659          | 329 917          |
| Vatten                            | 108 654          | 85 353           |
| Städning                          | 92 424           | 63 867           |
| Sophämtning                       | 121 990          | 114 355          |
| Snöröjning, sandning, sopning     | 12 347           | 16 320           |
| Trädgårdsskötsel                  | 429              | 0                |
| Hisservice                        | 7 112            | 0                |
| Bredband                          | 43 442           | 45 456           |
| Försäkring fastighet              | 37 597           | 36 665           |
| Fastighetsskatt                   | 144 806          | 136 130          |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | 47 541           | 42 019           |
| Kameral Förvaltning               | 65 145           | 56 689           |
|                                   | <b>1 150 775</b> | <b>1 033 387</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | 2025           | 2024          |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsinv. / mtrl       | 44 369         | 10 060        |
| Inkasso och KFM-avgifter      | 301            | 2 706         |
| Stämmor, styrelsemöten, rept. | 4 620          | 4 645         |
| Ersättning till revisor       | 41 104         | 20 442        |
| Övriga förvaltningskostnader  | 9 342          | 10 590        |
| Konsultarvoden                | 8 571          | 8 240         |
|                               | <b>108 307</b> | <b>56 683</b> |

### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 23 281 104        | 23 281 104        |
| Mark                                            | 4 699 000         | 4 699 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>27 980 104</b> | <b>27 980 104</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 216 045        | -4 952 597        |
| Årets avskrivningar                             | -251 618          | -263 448          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 467 663</b> | <b>-5 216 045</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>22 512 441</b> | <b>22 764 059</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 32 081 000        | 27 886 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 52 400 000        | 57 800 000        |
|                                                 | <b>84 481 000</b> | <b>85 686 000</b> |

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                                 | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 441 113         | 441 113         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>441 113</b>  | <b>441 113</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -176 447        | -88 223         |
| Årets avskrivningar                             | -88 224         | -88 224         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-264 671</b> | <b>-176 447</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>176 442</b>  | <b>264 666</b>  |

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                 | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kortfristiga skulder</b>                     |                   |                   |
| Nordea Hypotek 2,480% Sluttförfallodag 26-09-18 | 2 754 355         | 2 814 355         |
| Nordea Hypotek 2,690% Sluttförfallodag 26-05-21 | 1 949 633         | 1 969 633         |
| Nordea Hypotek 2,480% Sluttförfallodag 26-04-01 | 1 500 000         | 0                 |
| Nordea Hypotek 2,470% Sluttförfallodag 26-10-16 | 2 769 355         | 2 829 355         |
|                                                 | <b>8 973 343</b>  | <b>7 613 343</b>  |

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner                                      | 25 000            | 0                 |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter     | 7 855             | 0                 |
| Upplupna räntekostnader                             | 23 260            | 0                 |
| Förutbetalda intäkter                               | 112 915           | 159 478           |
| Förutbetalda hyresintäkter                          | 0                 | 120 500           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 96 245            | 38 863            |
|                                                     | <b>265 275</b>    | <b>318 841</b>    |

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 16 490 000        | 16 490 000        |
|                      | <b>16 490 000</b> | <b>16 490 000</b> |

Årsredovisningen beslutades 2026-03-17

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Rosenlund  
Ordförande

André Winström  
Ledamot

Anton Norlin  
Ledamot

Anton Svensson  
Ledamot

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

Josefine Olsson  
Revisor  
Borev Revision AB

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572861503

## Dokument

**769603-7758 Brf Porslinsbruket 22 för 20250101-20251231**

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2026-03-17 12:59:51 CET (+0100) av My Lundevall (ML)

Färdigställt 2026-03-19 13:59:14 CET (+0100)

## Initierare

**My Lundevall (ML)**

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

## Signerare

**Mats Rosenlund (MR)**

mats.telemark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS ROSENLUND"

Signerade 2026-03-17 13:46:08 CET (+0100)

**André Winström (AW)**

andre.winstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDRÉ WINSTRÖM"

Signerade 2026-03-17 14:17:22 CET (+0100)

**Anton Norlin (AN)**

norlin10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anton John Norlin"

Signerade 2026-03-18 07:24:59 CET (+0100)

**Anton Svensson (AS)**

antonsvensson96@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf Karl Anton Svensson"

Signerade 2026-03-19 11:59:58 CET (+0100)





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572861503

Josefine Olsson (JO)  
josefine.olsson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Josefine Olsson"  
Signerade 2026-03-19 13:59:14 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 22 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 maj 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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, förfälskning, 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

Utvöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 22 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Revisorns 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Josefine Olsson

Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.03.2026 14:03

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision • 19.03.2026 14:01

**DOCUMENT ID:**

BJGp7dtqZx

**ENVELOPE ID:**

rk3n70tq-g-BJGp7dtqZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Porslinsbruket 22 revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

f73469b8056bc52b7db6ec21d4915b1458db24e6058f92

f61ae3a13ba76fde376a05121e80682b1071e6bfb85be0

945aaa118839cf894a868b4cab7d32915a57

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|--------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Maria Josefine Olsson | Signed        | 19.03.2026 14:03 | eID    | Swedish BankID   |
| josefine.olsson@borev.se | Authenticated | 19.03.2026 14:03 | Low    | IP: 85.24.131.81 |

\* 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