

Årsredovisning
för
Brf Porslinsbruket 25
769601-1050

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 25 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

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

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

Fastigheten har värdeår 1930.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Föreningens fastighet

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

Byggnadesn yta består av 1 273 kvm bostadsyta fördelat på 18 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 lokal 35 kvm samt 3 parkeringsplatser.

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

Föreningen har en underhållsplan från 2021.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Teknisk förvaltning	BK Fastigheter
Snöröjning tak	ROSEB/WM Tak & fasad AB
Hissbesiktningar	Hissbesiktningar i Sverige AB

Fastighetens tekniska status

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En tidigare konstaterad skada i fastighetens takfot har fortsatt utretts under året. Styrelsen har under räkenskapsåret ansökt om bygglov för reparation av den del av takfoten som övergår i kungsbalkong och som tidigare varit föremål för vattenläckage. Den planerade lösningen fick dock avslag från berörda myndigheter. Efter fortsatt teknisk utredning tillsammans med ingenjörer har styrelsen bedömt att den ursprungliga, tidstypiska konstruktionen utgjorde en bristfällig lösning med förhöjd risk för framtida åtgärdsbehov. Styrelsen har därför beslutat att gå vidare med att anlita arkitekt för att ta fram en tidstypisk, men långsiktigt hållbar och kostnadseffektiv lösning. En temporär säkerhetsåtgärd har varit på plats sedan tidigare för att eliminera risk för nedfallande material och bedöms fortsatt fungera i avvaktan på en slutlig lösning. Någon ytterligare kostnadsinformation föreligger ännu inte och tidigare kostnadsuppskattning om cirka 100 tkr kvarstår.

Stamspolning har genomförts i enlighet med föreningens underhållsplan. I samband med arbetet upptäcktes en mindre läcka i en av stammarna vid belastningstest. För normalt bruk bedöms detta inte innebära några omedelbara problem, men styrelsen har valt att arbeta proaktivt och utreder för närvarande lämplig åtgärd. Den ekonomiska påverkan bedöms vara begränsad.

Under året har även en läcka konstaterats i ett takfönster i en av bostadsrätterna. Utförda åtgärder i form av byte av plåtdetaljer har inte fullt ut avhjälpt problemet. Styrelsen arbetar därför vidare med att inhämta offerter för byte av fönstret. Kostnaden bedöms som begränsad.

Styrelsen har under räkenskapsåret sett över föreningens bredbandsavtal och beslutat att säga upp befintligt gruppanslutningsavtal i syfte att undvika automatisk avtalsförlängning samt möjliggöra omförhandling av villkor inför avtalets utgång under 2027.

Medlemsinformation

Antal medlemmar:

Föreningen hade vid årets början 20 st medlemmar och vid årets slut 21.
Under året har det skett 3 st överlåtelse.

Styrelsen:

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-19.

Styrelsen har sedan föreningsstämman utgjorts av:

Lukas Andersson	Ledamot / Ordförande
Alexandra Carmback	Ledamot
Henrik Jörnvall	Ledamot
Nils Britton	Ledamot
Jesper Ahlgren	Ledamot
Peter Said	Suppleant
Emma Andersson Hejll	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor:

Peter Ryberg
Conseil Revision AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 024	998	960	930	930
Resultat efter finansiella poster	-167	-148	-297	41	-491
Soliditet (%)	50,8	51,2	51,6	52,4	52,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	718	710	685	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 800	5 800	5 847	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 960	5 960	6 008	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-38	-23	-15	0	0
Räntekänslighet (%)	8,3	8,4	8,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	207	200	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,3	90,6	90,5	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets resultat för 2025 uppvisar en förlust. Styrelsen bedömer dock att föreningens ekonomiska ställning är fortsatt stabil. Bedömningen grundas på förändrade marknadsförutsättningar i form av sjunkande räntor, tidigare genomförda avgiftsjusteringar samt en god likviditet. Sammantaget innebär detta att föreningens balansräkning och framtida intjäningsförmåga inte bedöms vara hotade.

Föreningen är fortsatt kassaflödespositiv och har inga större planerade investeringar under den kommande femårsperioden. Vidare bedömer styrelsen att föreningen har en fördelaktig räntebindningsstruktur inför kommande låneomförhandlingar under senare delen av 2026, vilket förväntas bidra till lägre räntekostnader framöver.

Likvida medel är fortsatt på en betryggande nivå. Under året har hyresvillkor för föreningens lokal samt parkeringsplatser omförhandlats, vilket medför något ökade intäkter. Tidigare genomförd amorteringstakt har bidragit till minskad skuldsättning och styrelsen avser framöver att något justera amorteringsnivån, vilket bedöms skapa ytterligare utrymme för ett förbättrat kassaflöde och resultat.

Under räkenskapsåret har styrelsen även påbörjat ett arbete med att identifiera befintliga leverantörsavtal i syfte att på sikt kunna omförhandla dessa och därigenom uppnå en lägre och mer hållbar kostnadsbas.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 899 515	1 961 529	465 333	-3 826 949	-147 733	8 351 695
Disposition av föregående års resultat:			163 833	-311 567	147 733	-1
Årets resultat					-166 873	-166 873
Belopp vid årets utgång	9 899 515	1 961 529	629 166	-4 138 516	-166 873	8 184 821

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 138 517
årets förlust	-166 873
	-4 305 390

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	164 985
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-4 470 375
	-4 305 390

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 023 710	997 550
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 023 710	997 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-647 424	-662 087
Övriga externa kostnader	4	-168 106	-116 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-117 772	-117 772
Summa rörelsekostnader		-933 302	-896 406
Rörelseresultat		90 408	101 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 048	14 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 329	-263 183
Summa finansiella poster		-257 281	-248 878
Resultat efter finansiella poster		-166 873	-147 734
Resultat före skatt		-166 873	-147 734
Årets resultat		-166 873	-147 734

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 288 432	15 406 204
Summa materiella anläggningstillgångar		15 288 432	15 406 204
Summa anläggningstillgångar		15 288 432	15 406 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		176 910	175 575
Övriga fordringar		2 233	2 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 942	13 328
Summa kortfristiga fordringar		186 085	191 404
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		637 481	701 915
Summa kassa och bank		637 481	701 915
Summa omsättningstillgångar		823 567	893 319
SUMMA TILLGÅNGAR		16 111 999	16 299 523

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 861 044	11 861 044
Fond för yttre underhåll		629 166	465 333
Summa bundet eget kapital		12 490 210	12 326 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 138 517	-3 826 950
Årets resultat		-166 873	-147 734
Summa fritt eget kapital		-4 305 390	-3 974 684
Summa eget kapital		8 184 820	8 351 693
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 277 151	5 310 814
Summa långfristiga skulder		2 277 151	5 310 814
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 310 814	2 277 151
Leverantörsskulder		44 843	60 288
Skatteskulder		2 543	3 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 828	296 182
Summa kortfristiga skulder		5 650 028	2 637 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 111 999	16 299 523

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	90 408	101 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	117 772	117 772
Erhållen ränta	7 048	14 305
Erlagd ränta	-264 329	-254 198

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-49 101	-20 977
---------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 335	-12 810
Förändring av kortfristiga fordringar	6 654	-13 384
Förändring av leverantörsskulder	-15 445	11 844
Förändring av kortfristiga skulder	-5 206	12 409

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-64 433	-22 918
---------	---------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	0	-60 000
-------------------	---	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0	-60 000
---	---------

Årets kassaflöde

-64 433	-82 918
---------	---------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	701 915	784 833
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

637 482	701 915
---------	---------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Redovisning av intäkter

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

Klassificering av kreditskulder

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	878 118	867 664
Hyrer	140 240	125 940
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 998	3 772
Övriga hyresintäkter	354	174
	1 023 710	997 550

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	55 422	93 668
Städning	49 613	47 584
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 953	5 919
Snöröjning	13 561	28 129
Reparationer	60 952	43 375
El	22 332	17 735
Uppvärmning	211 209	210 163
Vatten	48 794	42 890
Sophämtning	44 925	38 938
Försäkringspremier	39 312	37 440
Fastighetsavgift bostäder	31 032	29 340
Fastighetsskatt lokaler	1 950	2 110
Kabel-tv / Bredband / IT	60 221	59 276
Övriga externa kostnader	2 148	5 520
	647 424	662 087

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Datakommunikation	11 353	10 853
Revisionsarvode	27 500	25 000
Porto	1 725	1 425
Bankkostnader	4 364	4 121
Arvode ekonomisk förvaltning	49 061	49 060
Medlems-/styrelsemöten	8 950	5 145
Föreningsavgifter	4 080	4 530
Överlåtelse-/pantnoterings-/andrahandsuthyrningsavgifter	8 085	1 432
Övriga driftskostnader	1 100	5 356
Konsultarvoden	51 888	9 625
	168 106	116 547

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 379 418	18 379 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 379 418	18 379 418
Ingående avskrivningar	-2 973 214	-2 855 442
Årets avskrivningar	-117 772	-117 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 090 986	-2 973 214
Utgående redovisat värde	15 288 432	15 406 204
Taxeringsvärden byggnader	19 995 000	16 611 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	38 000 000
	54 995 000	54 611 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 3 666 000 kr.

Not 7 Långfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Alla föreningens lån är amorteringsfria på balansdagen och löptiderna ut.

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek, 2026-08-19, ränta 4,85 %	1 393 663	1 393 663
Nordea Hypotek, 2027-08-18, ränta 2,76%	1 277 151	2 277 151
Nordea Hypotek, 2026-07-17, ränta 2,56 %	1 417 151	1 417 151
Nordea Hypotek, 2026-07-15, ränta 3,29 %	2 500 000	2 500 000
Nordea Hypotek, 2028-08-16, ränta 2,94%	1 000 000	0
	7 587 965	7 587 965

Varav kortfristig del 5 310 814kr

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 756 100	7 756 100
	7 756 100	7 756 100

Årsredovisningen beslutades 2026-04-23

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lukas Andersson
Ordförande

Henrik Jörnvall

Alexandra Carmback

Jesper Ahlgren

Nils Britton

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

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HENRIK JÖRNVALL

Styrelseledamot

Serienummer: 8f5924c44bc81b[...]ee5214257155c

IP: 185.127.xxx.xxx

2026-04-24 01:06:18 UTC



LUKAS ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: af68f83926982a[...]ef55a3c523f15

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-04-24 04:29:48 UTC



JESPER AHLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 9b91a1bca34e6b[...]0603add9a4eb2

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-04-24 04:54:39 UTC



Elin Alexandra Parto Carmback

Styrelseledamot

Serienummer: fd3501e7f4d13b[...]66f577b916a3f

IP: 158.105.xxx.xxx

2026-04-24 07:23:08 UTC



NILS HALVAR BRITTON

Styrelseledamot

Serienummer: c9888be9631ba4[...]050a2ecfbf111

IP: 42.61.xxx.xxx

2026-04-26 07:24:47 UTC



PETER RYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 885ee1fb286687[...]864190d5d79af

IP: 78.68.xxx.xxx

2026-04-26 07:36:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.