

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Porslinsbruket g:a 1. Föreningens andel är 14,29 procent. Samfälligheten förvaltar väg för soptransport och garageinfart.

Styrelsen

Marita Loft	Ordförande	
Clara Brofors	Ledamot	
Caroline Ehrming	Ledamot	
Matilda Ek Tedefors	Ledamot	
Anna Koponen	Ledamot	
Olle Cronholm	Suppleant	
Petra Freudenthal Waldersten	Suppleant	
Karolin Martens	Suppleant	tom 2022-11-14
Anders Martens	Suppleant	from 2022-11-14

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Rana

Ordinarie Extern

Parameter Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-14. Extra stämma med anledning av stadgeändring och byte av suppleant.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Porslinsbruket 23	1970	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

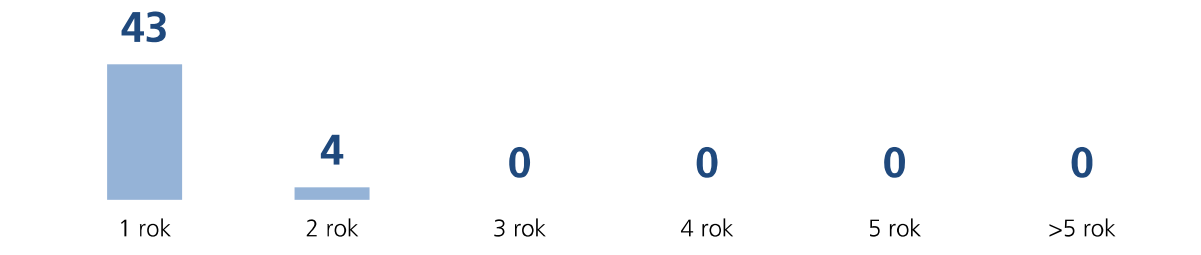
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 381 m², varav 1 381 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grind i Portik	2022	Avser gemensamhetsanläggningen
Underhållsplanen har förnyats	2021	Underhållsplan har tagits fram av SBC
Upprustning av innergård	2021	
Målning av tak	2020	
Sotning och brandskyddskontroll	2020	
Energideklaration utförd	2020	Giltig till 2030-11-13
OVK Besiktning genomförd	2019	Nästa ordinarie besiktningsdatum 2025-04-24
Säkerhetsanordning på tak uppdaterad	2019	
Rensning av spillvattenstammar och stickledning	2018	
Installation av ny fiber	2018	
Målning av tvättstuga	2017	
Renovering av entré dörr	2017	
Installation av kameraövervakning i källarutrymmen	2015	
OVK genomförd och godkänd	2012	
Arbete med att ta fram en underhållsplan är påbörjat – slutförs under 2013	2012 - 2013	
Kontroll av säkerhetsventiler, pumpar, och expansionskärl, rengöring av smutsfilter	2012	
Elektroniskt låssystem installerat	2011	
Genomgång av värmesystemet	2011	
Radonmätning utförd och godkänd	2011	
En avloppsstam bytt på bv	2011	
Gården upprustad	2011	
Mässing namnskyltar uppsatta på lägenhetsdörrar och i entrétavlor	2011	
100Mbit bredband installerade	2011	
Ny belysning uppsatt i passagen till gården	2010	
Ny undercentral till vindsvåningarna byggdes	2010	
Fem köksstammar byttes, samtliga köksstammar är bytta	2010	
Säkerhetsanordningar för tak monterade och besiktigade	2010	
Fönstren målade utvändigt	2010 - 2011	
Källarförråden förbättrade med lysrör och sensorer	2010	
Rökgångarna kontrollerade och godkända	2010	
Nya stigarledningar installerades i trapphusen	2009	
Nya hissar installerades	2009	
Vindsvåningar två stycken med balkonger byggdes	2009	
Rökgasventilationen i trapphusen uppgraderades till brandförsvarets norm	2009	
Ventilationen i tvättstugan förbättrades med ny fläktanordning	2009	
Gammal elservice utbytt mot ny och uppgraderad	2009	

Planerat underhåll	År
Kompletteringsmålning av yttertaket	2023
Fasadputsning	2025
Fönstermålning	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss, tillsyn och service	S:t Eriks Hiss AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Sophantering, hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Låssystem och nycklar	S:t Eriks Lås
Fastighetsförsäkring	Folksam Ömsesidig Sakförsäkring
TV, bredband och telefoni	Com Hem, Bredband2
Snöskottning yttertak	CC Plåt & Tak
Fastighetsel	Energikundservice Sverige AB (Fortum Markets AB)
Fastighetsskötsel	AB Energibevakning
Revision	Parameter Revision AB
Underhållsplan	SBC
Snöröjning Porslinsbruket g:a 1	Ingdahls Städ & Fastighetservice AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsänsäkra AB
Städning	HSB Städ i Stockholm AB
Domän	Loopia group Web support

Föreningens ekonomi

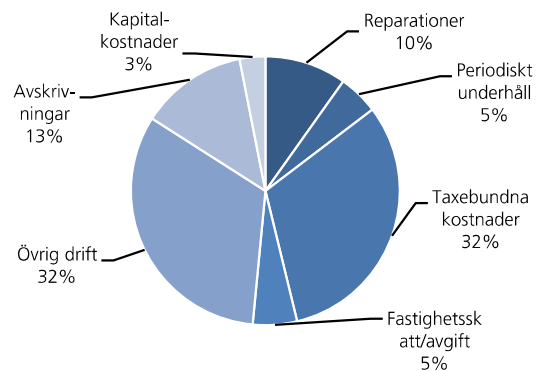
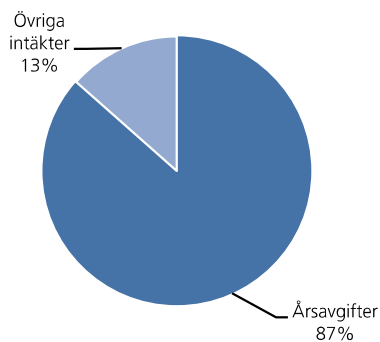
Föreningen har god likviditet och stabil ekonomi med en modest belåning.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 136 579	1 418 827
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 407 860	1 375 476
Finansiella intäkter	4 302	457
Minskning kortfristiga fordringar	827	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	144 042
	1 412 989	1 519 975
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 132 897	1 737 870
Finansiella kostnader	42 036	44 381
Ökning av kortfristiga fordringar	0	19 972
Minskning av kortfristiga skulder	99 141	0
	1 274 074	1 802 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 275 494	1 136 579
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	138 916	-282 248

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	882	882	882	882
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 808	2 808	2 808	2 808
Elkostnad/m ² totalyta	56	32	26	32
Värmekostnad/m ² totalyta	192	189	170	184
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	41	38	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	32	36	41
Soliditet (%)	48	47	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	64	-580	113	53
Nettoomsättning (tkr)	1 335	1 329	1 324	1 266

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 381 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	582 020	0	0	582 020
Upplåtelseavgifter	1 642 135	0	0	1 642 135
Kapitaltillskott	1 879 877	0	0	1 879 877
Fond för yttre underhåll	1 921 423	613 000	-645 669	1 954 092
S:a bundet eget kapital	6 025 455	613 000	-645 669	6 058 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 368 669	-613 000	65 963	-1 821 632
Årets resultat	63 842	63 842	579 706	-579 706
S:a fritt eget kapital	-2 304 827	-549 158	645 669	-2 401 338
S:a eget kapital	3 720 628	63 842	0	3 656 786

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	63 842
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 755 669
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-613 000
summa balanserat resultat	-2 304 827

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

65 375
-2 239 452

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 335 294	1 328 591
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 567	46 885
Summa rörelseintäkter		1 407 860	1 375 476

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-997 362	-1 546 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 940	-171 275
Personalkostnader	Not 6	-27 595	-19 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 388	-173 388
Summa rörelsekostnader		-1 306 285	-1 911 258

RÖRELSERESULTAT

101 576 **-535 782**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 302	457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 036	-44 381
Summa finansiella poster		-37 734	-43 924

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

63 842 **-579 706**

ÅRETS RESULTAT

63 842 **-579 706**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	6 489 316	6 654 753
Inventarier	Not 9	1 325	9 276
Summa materiella anläggningstillgångar		6 490 641	6 664 029
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 490 641	6 664 029
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 722	16 575
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 314 509	1 173 568
Summa kortfristiga fordringar		1 328 232	1 190 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 328 232	1 190 143
SUMMA TILLGÅNGAR		7 818 873	7 854 172

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 224 155	2 224 155
Kapitaltillskott		1 879 877	1 879 877
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 921 423	1 954 092
Summa bundet eget kapital		6 025 455	6 058 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 368 669	-1 821 632
Årets resultat		63 842	-579 706
Summa fritt eget kapital		-2 304 827	-2 401 338
SUMMA EGET KAPITAL		3 720 628	3 656 786
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 224 370	3 877 370
Summa långfristiga skulder		2 224 370	3 877 370
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 653 000	0
Leverantörsskulder		53 323	145 785
Skatteskulder		6 713	3 893
Övriga skulder		3 376	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	157 463	170 338
Summa kortfristiga skulder		1 873 875	320 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 818 873	7 854 172

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	74 år	74 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år
Balkonger	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 218 114	1 217 998
Bredbandsintäkter	95 880	95 880
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 075	14 657
Öresutjämnning	48	56
	1 335 294	1 328 591

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	60 770	40 175
Övriga intäkter	11 797	6 710
	72 567	46 885

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	43 677	42 201
	Fastighetskötsel beställning	2 044	6 879
	Fastighetskötsel gård beställning	8 306	0
	Snöröjning/sandning	14 517	9 919
	Städning entreprenad	40 860	41 312
	Städning enligt beställning	0	205
	Mattvätt/Hyrmattor	2 145	2 303
	Hissbesiktning	2 863	2 775
	Gemensamma utrymmen	1 470	8 624
	Gård	6 752	325
	Förbrukningsmateriel	1 238	2 213
	Störningsjour och larm	8 169	11 438
	Brandskydd	18 015	63 385
	Fordon	0	811
		150 056	192 390
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 569	0
	Tvättstuga	5 147	2 446
	Entré/trapphus	12 130	18 442
	Lås	10 881	10 772
	VVS	30 634	10 441
	Värmeanläggning/undercentral	24 686	0
	Elinstallationer	0	5 198
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	33 470
	Hiss	35 193	22 916
	Fönster	0	4 654
	Balkonger/altaner	0	496
	Mark/gård/utemiljö	8 745	6 113
		132 985	114 948
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 373	0
	Entré/trapphus	1 502	0
	VVS	0	103 125
	Mark/gård/utemiljö	62 500	542 544
		65 375	645 669
	Taxebundna kostnader		
	El	77 466	43 959
	Värme	265 186	261 144
	Vatten	60 266	56 627
	Sophämtning/renhållning	22 515	20 308
		425 433	382 038
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 509	29 447
	Kabel-TV	25 634	24 465
	Bredband	94 977	89 352
		152 120	143 264
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 393	68 573
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	997 362	1 546 882

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 880	4 689
	Tele- och datakommunikation	613	0
	Juridiska åtgärder	0	17 462
	Inkassering avgift/hyra	2 708	1 946
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	25 531
	Föreningskostnader	450	10 338
	Fritids- och trivselkostnader	1 568	719
	Förvaltningsarvode	60 044	58 764
	Administration	14 302	1 470
	Konsultarvode	0	50 356
		107 940	171 275
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 000	15 000
	Sociala kostnader	6 595	4 713
		27 595	19 713
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	66 269	66 269
	Förbättringar	99 168	99 168
	Inventarier	7 951	7 951
		173 388	173 388

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 649 447	9 649 447
	Utgående anskaffningsvärde	9 649 447	9 649 447
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 994 694	-2 829 257
	Årets avskrivningar enligt plan	-165 437	-165 437
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 160 131	-2 994 694
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 489 316	6 654 753
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 814 288	1 814 288
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 000 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	45 000 000	37 000 000
		64 000 000	52 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 000 000	52 600 000
		64 000 000	52 600 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	365 984	365 984
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	365 984	365 984
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-356 707	-348 757
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 951	-7 951
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-364 658	-356 708
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 325	9 276
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	39 015	36 989
	Klientmedel hos SBC	247 885	243 188
	Räntekonto hos SBC	1 027 609	893 391
		1 314 509	1 173 568

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 954 092	1 424 967
	Reservering enligt stadgar	613 000	613 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-645 669	-83 875
	Vid årets slut	1 921 423	1 954 092

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,110 %	1 653 000	1 653 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	1 400 000	1 400 000	2026-09-01
	Handelsbanken	1,090 %	824 370	824 370	2024-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		3 877 370	3 877 370	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 653 000	0	
			2 224 370	3 877 370	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 877 370 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 900 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	0	30 003
	Arvoden	21 000	15 000
	Sociala avgifter	6 598	4 713
	Ränta	1 427	1 427
	Avgifter och hyror	128 438	119 195
		157 463	170 338

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade underhålls och förbättringsåtgärder under 2023 är målningskomplettering av yttertaket samt förbättring av belysning på innergård. 2025 planeras underhåll av fasad och fönster.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Marita Loft
Ordförande

Clara Brofors
Ledamot

Caroline Ehrning
Ledamot

Matilda Ek Tedefors
Ledamot

Anna Koponen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Parameter Revision AB

Martin Rana
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Porslinsbruket 23
Org.nr. 714000-2234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Porslinsbruket 23 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Porslinsbruket 23 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den (se signeringssida för datering)

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se