

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 17

716418-0742

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 17 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt ingå i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos PRV 1983-04-11. Ekonomisk plan enligt kap 3 1§ registrerades hos länsstyrelsen 1993-06-10. Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-09-19.

Föreningens fastighet

Fastigheten Porslinsbruket 17 är belägen på Sankt Eriksgatan 73/Bråvallagatan 10 i Stockholms kommun. Byggnadsår är troligtvis 1916. Fastighetens tomtyta är 953 m².

Fastigheten består av en flerbostadshus med 42 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, och 5 lokaler som upplåtes med hyresrätt. Den totala ytan är 3 344 m², varav boytan är 2 686 m² och lokalytan är 658 m².

Taxeringsvärdet år 2023 är 133 848 000 kr, varav byggnadsvärde 38 648 000 kr och markvärde 95 200 000 kr. Värdeår är 1946.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningsstämma hölls 2024-05-27

Styrelse

Georg Wingstrand	Ledamot, ordförande
Louise Ankarcrona	Ledamot, sekreterare
Mikael Agaton	Ledamot
Marie Andersson	Ledamot
Helena Björlin	Ledamot
Lars Frånstedt	Ledamot
Carina Hansson	Suppleant
Leon Phang	Suppleant
Catrin Spegel	Suppleant

Revisorer

Ida Hellgren	Huvudansvarig revisor, avgick 2024-10-31
Christian Råsmark	Revisorsuppleant, tillträtt som huvudansvarig revisor 2024-11-01

Valberedning

Gunilla Persson
Karin Ahlin

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Medlemsorganisation

Föreningen har under året innehaft medlemskap i Stockholms Fastighetsägarförening.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har utförts av Förvaltnings AB Teoge.
Teknisk förvaltning har utförts av Nabo Group AB.

Årsavgifter

Årsavgifter höjdes med 15% fr o m 2024-01-01.

Kommunikation

Sedan 2022 använder styrelsen appen Boappa som kommunikationskanal och ersättning för hemsidan, som lades ned.

Underhåll och reparationer

Underhåll och reparationer

Under året har föreningen genomfört en renovering av fönstren, investerat i taksäkerhet och hissens bärlinor har bytts ut. Ventilationskanaler har rensats och renoverats, en fuktskada i källaren har åtgärdats och nya utemöbler införskaffats till gården och terrassen.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Tätning av rökkanaler	2006	St. Eriksgatan
Renovering trapphus	2007	Alla tre trapphusen, gången mellan St. Eriksgatan och Bråvallagatan samt tvättstugan målades om
Stamspolning	2007	Samtliga stammar spolades
Hissrenovering	2008	
Fasadrenovering	2008	Fasaden mot Bråvallagatan
Balkonger	2009	Balkonger på gårdshuset
Säkerhetsdörrar	2011	Alla lägenheter fick säkerhetsdörrar
Upprustning av hyreslokalerna	2011	
Uppgradering av värmecentralen	2011	
OVK-besiktning	2013	
Stamspolning	2013	
Fönsterrenovering målades.	2013	Fönster mot gården och gatan på Sankt Eriksgatan
Fasadrenovering	2014	Fasaderna mot gården fick skyddande inplåtning vid balkongfästena

Gårdsrenovering	2015	Gården och övre terrassen renoverades
Fasadrenovering	2018-19	Fasaden mot St. Eriksgatan putsades om
Takrenovering	2018-19	Omläggning och renovering av tak
OVK-besiktning	2019	OVK-besiktning genomfördes
Nya Tvättmaskiner	2019	Nya tvättmaskiner införskaffades till gemensam tvättstuga
Stamspolning	2021	
Brandsäkerhetskontroll	2021	
Renovering av tvättstugan	2022	
Målning av trapphus, S:t Eriksg.	2022	
Byte av undercentral	2023	
Sopsortering	2023	
Taksäkerhet	2024	
Fönsterrenovering	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 15 % den 1 januari. Föreningen tog upp på 2,2 mkr i nya lån, för att finansiera årets investeringar och förbättra likviditeten.

Medlemsantal och överlåtelser

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 62 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 8 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 13 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 57 st.

Under året har sex bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 352	2 139	1 901	1 847
Resultat efter finansiella poster	-1 832	-971	-876	-525
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	465	402	357	339
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	52,9	49,0	44,4	43,9
Soliditet (%)	31,6	44,8	49,2	55,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 649	2 829	2 829	2 457
Räntekänslighet (%)	7,8	7,0	7,9	7,2
Sparande per kvm (kr/kvm)	95	38	125	113
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197	180	164	172
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 931	2 273	2 273	1 974

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar negativt resultat, vilket beror på stora underhållsinvesteringar under året. Årets underhållsinvesteringar, som räknas till driftskostnaderna, uppgår till ca. 1,75 Mkr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balkong- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 866 149	244 900	576 103	-5 815 399	-970 657	6 901 096
Disposition av föregående års resultat:				-970 657	970 657	0
Ökning fond						
Yttreunderhåll			68 181	-68 181		0
Ianspråktagande från yttre fond			-413 961	413 961		0
Årets resultat					-1 832 400	-1 832 400
Belopp vid årets utgång	12 866 149	244 900	230 323	-6 440 276	-1 832 400	5 068 696

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 466 876
årets förlust	-1 832 400
	-8 299 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	68 181
reservering fond för balkongunderhåll	28 800
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-230 323
Behandlas i ny räkning	-8 165 934
	-8 299 276

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 351 527	2 138 678
Övriga rörelseintäkter		501	62 076
Summa rörelseintäkter		2 352 028	2 200 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 406 169	-2 454 634
Övriga externa kostnader	4	-49 951	-19 952
Avskrivning av anläggningstillgångar		-402 420	-402 420
Summa rörelsekostnader		-3 858 540	-2 877 006
Rörelseresultat		-1 506 512	-676 252
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 780	12 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 224	13 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 892	-319 645
Summa finansiella poster		-325 888	-294 405
Resultat efter finansiella poster		-1 832 400	-970 657
Resultat före skatt		-1 832 400	-970 657
Årets resultat		-1 832 400	-970 657

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	14 166 173	14 561 849
Inventarier, verktyg och installationer	7	121 291	128 035
Summa materiella anläggningstillgångar		14 287 464	14 689 884
Summa anläggningstillgångar		14 287 464	14 689 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	3 325
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltare	8	1 046 835	555 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 170	142 833
Summa kortfristiga fordringar		1 227 578	702 027
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		524 583	580
Summa kassa och bank		524 583	580
Summa omsättningstillgångar		1 752 161	702 607
SUMMA TILLGÅNGAR		16 039 625	15 392 491

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 866 149	12 866 149
Fond för yttre underhåll och balkongunderhåll		501 823	821 003
Summa bundet eget kapital		13 367 972	13 687 152
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 466 876	-5 815 399
Årets resultat		-1 832 400	-970 657
Summa fritt eget kapital		-8 299 276	-6 786 056
Summa eget kapital		5 068 696	6 901 096
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 800 000	7 600 000
Leverantörsskulder		547 732	263 129
Skatteskulder		17 695	41 369
Övriga skulder		279 332	225 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 170	361 416
Summa kortfristiga skulder		10 970 929	8 491 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 039 625	15 392 491

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10	-1 832 400	-970 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		402 420	402 420
Betald skatt		-32 167	3 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 462 147	-564 782
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 752	68 394
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 337	-10 042
Förändring av leverantörsskulder		284 603	224 062
Förändring av kortfristiga skulder		18 605	119 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 193 524	-162 674
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 200 000	0
Årets kassaflöde		1 006 476	-162 674
Likvida medel vid årets början	11		
Likvida medel vid årets början		544 453	707 127
Likvida medel vid årets slut inkl. medel hos förvaltare	11	1 550 929	544 453

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:

Byggnader	66,6 år
Fönster	30 år
Säkerhetsdörrar	30 år
Takarbeten	30 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 240 896	1 079 004
Hyror lokaler	1 064 936	1 029 876
Övriga intäkter	45 696	29 799
	2 351 528	2 138 679

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband. Föreningen har även kollektiv bostadsrättstillägg som debiteras separat till samtliga hushåll.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	489 184	448 923
El	46 178	48 232
Vatten och avlopp	124 535	105 800
Sophämtning	117 473	91 747
Försäkring, bevakning	167 611	148 980
Kabel TV	9 408	8 913
Fastighetsskötsel	51 035	49 298
Fastighetsskatt	196 940	195 218
Reparationer och underhåll	138 249	285 625
Förvaltningsarvode	116 242	126 504
Bredband	100 764	100 669
Städning	60 723	62 526
Anticimex	5 979	23 557
Snöskottning	9 493	31 297
Bevakning- och brandskydd	0	16 400
Övriga utgifter	18 993	1 050
Klottersanering	0	2 475
Hissbesiktning och serviceavtal	7 239	4 880
Sotning	0	8 025
Utbyte bärlinor hiss	86 125	0
Taksäkerhet	178 620	0
Fönster renovering	1 391 283	0
Byte fjärrvärmecentral	0	413 961
Omkoppling stammar	0	110 000
Byte elledning gårdshus	0	90 125
Rensning och renovering ventilationskanaler	90 094	80 430
	3 406 168	2 454 635

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Bankkostnader	2 720	2 654
Föreningsavgifter	11 404	7 317
Förbrukningsmaterial och inventarier	20 733	1 581
Möteskostnad	15 094	8 400
	49 951	19 952

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 592 363	22 592 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 592 363	22 592 363
Ingående avskrivningar	-8 030 514	-7 634 838
Årets avskrivningar	-395 676	-395 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 426 190	-8 030 514
Utgående redovisat värde	14 166 173	14 561 849
Taxeringsvärden byggnader	38 648 000	38 648 000
Taxeringsvärden mark	95 200 000	95 200 000
	133 848 000	133 848 000
Bokfört värde byggnader	10 716 173	11 111 849
Bokfört värde mark	3 450 000	3 450 000
	14 166 173	14 561 849

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 834 000	9 834 000
	9 834 000	9 834 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 779	134 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 779	134 779
Ingående avskrivningar	-6 744	0
Årets avskrivningar	-6 744	-6 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 488	-6 744
Utgående redovisat värde	121 291	128 035

Not 8 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltare

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 489	11 996
Medel på förvaltarens klientmedelskonto i Handelsbanken	1 026 346	543 873
	1 046 835	555 869

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,152	2025-03-28	2 100 000	2 100 000
Swedbank Hypotek	3,152	2025-03-28	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek	3,152	2025-03-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	3,170	2025-02-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	3,170	2025-02-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	3,002	2025-03-28	2 200 000	0
			9 800 000	7 600 000

Skulder som förfaller till
betalning inom 1 år efter
balansdagen.

9 800 000 7 600 000

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med Srf U8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen skom förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 10 Erlagda och erhållna räntor

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	19 224	13 240
Erlagd ränta	-361 617	-315 606
	-342 393	-302 366

Not 11 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltarens klientmedelskonto i Handelsbanken*	1 026 346	543 873
Swedbank	524 583	580
	1 550 929	544 453

* Kontot redovisas som Övrig fordring i balansräkningen

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 januari 2025 höjdes avgiften med 15%.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Georg Wingstrand
Ordförande

Marie Andersson

Louise Ankarcrona

Mikael Agaton

Lars Frånstedt

Helena Björlin

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

Christian Råsmark
Revisor