

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 17

716418-0742

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 17 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023-05-29

Styrelse

Georg Wingstrand	Ordförande
Louise Ankarcrona	Ledamot, sekreterare
Adam Snygg	Ledamot
Kristian von Seth	Ledamot
Marie Andersson	Ledamot
Björn Källén	Suppleant
Carina Hansson	Suppleant
Leon Phang	Suppleant

Revisorer

Ida Hellgren	Huvudansvarig revisor
Christian Råsmark	Revisorsuppleant

Valberedning

Gunilla Persson
Karin Ahlin

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 7 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 10% fr o m 2023-01-01.

Kommunikation

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

Underhåll och reparationer

Under året har föreningen investerat i en ny undercentral, en ny stamanslutning till en av lägenheterna på Sankt Eriksgatan, byte av elledning i gårdshuset samt en rensning och renovering av ventilationskanaler, till en sammanlagd kostnad av 695 000 kr.

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 tvättstuga	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	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året höjdes medlemsavgiften med 10%. Det har inte räckt till att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna. Det resulterade i att ytterligare en höjning på 10 % beslutades i slutet av året.

Medlemsantal och överlåtelse

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 61 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 5 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 4 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 62 st.

Under året har sex bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 139	1 901	1 847	1 832
Resultat efter finansiella poster	-971	-876	-525	78
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	402	357	339	357
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	49,0	44,4	43,9	48,9
Soliditet (%)	44,8	49,2	55,2	56,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 829	2 829	2 457	2 457
Räntekänslighet (%)	7,0	7,9	7,2	6,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	38	125	113	164
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	180	164	172	144

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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	508 326	-4 871 640	-875 982	7 871 753
Disposition av föregående års resultat:				-875 982	875 982	0
Ökning fond						
Yttreunderhåll			67 777	-67 777		0
Årets resultat					-970 657	-970 657
Belopp vid årets utgång	12 866 149	244 900	576 103	-5 815 399	-970 657	6 901 096

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 815 399
årets förlust	-970 657
	-6 786 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	68 181
reservering fond för balkongunderhåll	26 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-413 961
Behandlas i ny räkning	-6 466 876
	-6 786 056

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 138 678	1 900 601
Övriga rörelseintäkter		62 076	255 325
Summa rörelseintäkter		2 200 754	2 155 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 454 634	-2 546 303
Övriga externa kostnader	4	-19 952	-15 899
Avskrivning av anläggningstillgångar		-402 420	-381 504
Summa rörelsekostnader		-2 877 006	-2 943 706
Rörelseresultat		-676 252	-787 780
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 000	13 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 240	513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 645	-102 515
Summa finansiella poster		-294 405	-88 202
Resultat efter finansiella poster		-970 657	-875 982
Resultat före skatt		-970 657	-875 982
Årets resultat		-970 657	-875 982

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	14 561 849	14 957 525
Inventarier, verktyg och installationer	7	128 035	134 779
Summa materiella anläggningstillgångar		14 689 884	15 092 304
Summa anläggningstillgångar		14 689 884	15 092 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 325	71 719
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltare	8	555 869	631 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 833	132 790
Summa kortfristiga fordringar		702 027	836 120
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		580	76 337
Summa kassa och bank		580	76 337
Summa omsättningstillgångar		702 607	912 457
SUMMA TILLGÅNGAR		15 392 491	16 004 761

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 866 149	12 866 149
Fond för yttre underhåll och balkongunderhåll		821 003	753 226
Summa bundet eget kapital		13 687 152	13 619 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 815 399	-4 871 640
Årets resultat		-970 657	-875 982
Summa fritt eget kapital		-6 786 056	-5 747 622
Summa eget kapital		6 901 096	7 871 753
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 600 000	7 600 000
Leverantörsskulder		263 129	39 067
Skatteskulder		41 369	26 739
Övriga skulder		225 481	125 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		361 416	341 492
Summa kortfristiga skulder		8 491 395	8 133 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 392 491	16 004 761

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-970 657	-875 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		402 420	381 504
Betald skatt		3 455	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-564 782	-494 478
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		68 394	-17 698
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 042	31 701
Förändring av leverantörsskulder		224 062	-202 540
Förändring av kortfristiga skulder		119 694	221 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-162 674	-461 657
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-701 544
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-701 544
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	1 000 000
Årets kassaflöde		-162 674	-163 201
Likvida medel vid årets början	10		
Likvida medel vid årets början		707 127	870 328
Likvida medel vid årets slut inkl. medel hos förvaltare	10	544 453	707 127

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 079 004	957 588
Hyror lokaler	1 029 876	912 701
Övriga intäkter	29 799	30 312
	2 138 679	1 900 601

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	448 923	416 505
El	48 232	65 936
Vatten och avlopp	105 800	67 176
Sophämtning	91 747	74 033
Försäkring, bevakning	148 980	142 255
Kabel TV	8 913	8 008
Fastighetsskötsel	49 298	55 585
Fastighetsskatt	195 218	192 278
Reparationer och underhåll	285 625	863 356
Förvaltningsarvode	126 504	101 116
Bredband	100 669	98 713
Städning	62 526	84 701
Anticimex	23 557	30 211
Snöskottning	31 297	8 359
Bevakning- och brandskydd	16 400	3 353
Övriga utgifter	1 050	77 344
Klottersanering	2 475	5 837
Hissbesiktning och serviceavtal	4 880	0
Sotning	8 025	0
Fuktskada vinkällare	0	156 400
Fönster renovering	0	95 137
Byte fjärrvärmecentral	413 961	0
Omkoppling stammar	110 000	0
Byte elledning gårdshus	90 125	0
Rensning och renovering ventilationskanaler	80 430	0
	2 454 635	2 546 303

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Bankkostnader	2 654	1 782
IT tjänster	0	1 964
Föreningsavgifter	7 317	5 950
Övriga externa tjänster och kostnader	1 581	1 336
Möteskostnad, styrelse	8 400	0
Tillsynsavgifter myndigheter	0	3 780
Föreningsverksamhet	0	1 087
	19 952	15 899

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 592 363	22 025 598
Inköp	0	566 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 592 363	22 592 363
Ingående avskrivningar	-7 634 838	-7 253 334
Årets avskrivningar	-395 676	-381 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 030 514	-7 634 838
Utgående redovisat värde	14 561 849	14 957 525
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	11 111 849	11 507 525
Bokfört värde mark	3 450 000	3 450 000
	14 561 849	14 957 525

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 834 000	9 834 000
	9 834 000	9 834 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 779	0
Inköp	0	134 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 779	134 779
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 744	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 744	0
Utgående redovisat värde	128 035	134 779

Not 8 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 996	821
Medel på förvaltarens klientmedelskonto i Handelsbanken	543 873	630 790
	555 869	631 611

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	4,630	2024-03-28	2 100 000	2 100 000
Swedbank Hypotek	4,630	2024-03-28	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek	4,630	2024-03-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	4,647	2024-03-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	4,647	2024-03-28	1 000 000	1 000 000
			7 600 000	7 600 000
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år efter balansdagen.			7 600 000	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 som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 10 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltarens klientmedelskonto i Handelsbanken*	543 873	630 790
Swedbank	580	76 337
	544 453	707 127

* Kontot redovisas som Övrig fordring i balansräkningen

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Georg Wingstrand
Ordförande

Marie Andersson

Louise Ankarcrona

Kristian von Seth

Adam Snygg

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

Ida Hellgren
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517319601

Dokument

Årsredovisning 2023 brf Porslinsbruket 17 20240513
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-05-13 11:24:47 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS1)
Färdigställt 2024-05-14 12:44:30 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS1)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Georg Wingstrand (GW)
georg_wingstrand@mac.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Georg Alexander Wingstrand"
Signerade 2024-05-14 09:48:29 CEST (+0200)

Marie Andersson (MA)
marie.hellnerdotter@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE ANDERSSON"
Signerade 2024-05-13 15:21:00 CEST (+0200)

Louise Ankarcrona (LA)
louise.ankarcrona@vrg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE ANKARCRONA"
Signerade 2024-05-13 11:26:28 CEST (+0200)

Kristian von Seth (KvS)
kristian.von.seth@cupole.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN VON SETH"
Signerade 2024-05-13 11:33:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517319601

Adam Snygg (AS2)
adam.k.snygg@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Adam Kristofer Snygg"
Signerade 2024-05-13 22:43:47 CEST (+0200)*

Ida Hellgren (IH)
ida.hellgren@aboutvalue.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA IDA CAROLINA HELLGREN"
Signerade 2024-05-14 12:44:30 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

